

תאריך: 20/03/2013
ט' ניסן תשע"ג

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 201306 ביום ג' תאריך 19/03/13 ח' ניסן, תשע"ג בשעה 16:00

הוועדה החלה בשעה 16:15 והסתיימה בשעה 17:50.

השתתפו:

חברים:

מר בוריס גיטרמן	מ"מ ליו"ר הועדה	עזב בשעה 17:15
מר קוזין אנטון	חבר הועדה	וחזר בשעה 17:23
אינג' צבי צילקר	חבר הועדה	
מר ליברמן מרדכי	חבר הועדה	עזב בשעה 17:10
מר בועז רענן	חבר ועדה	
מוזמנים:		
אדר' שלמה נער	מהנדס הועדה	
עו"ד רוני עמיר	היועמ"ש	
אדר' חיה גרינברג	סגנית מנהלת אגף תכנון	
מר ליאור ישראלי	מנהל מח' השבחה	
מר עמית גופר	סגן מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה.	
גב' רינה גוטמן	ס/מנהלת מח' רישוי הבניה	
אדר' נוף ליאת בן אבו	רכזת ועדת בניין ערים	רשמה את הפרוטוקול

לא השתתפו

חברים:

מר כנפו גבריאל	חבר הועדה
מר דוד טלקר	חבר הועדה
גב' ברוסקין מרי	חברת הועדה
מר גרשוב ולדימיר	חבר הועדה
מר שמעון אטיאס	חבר הועדה
מר אלבו שלמה	חבר ועדה
מוזמנים:	
עו"ד יניב אהרון	מתאם תשתיות ותפעול
גב' שקמה סיג	נציגת מ.מ.י
גב' רחל קטוצ'בסקי	נציגת משרד הפנים
ד"ר איתי מירז	מ"מ השר להגנת הסביבה

אישור פרוטוקול 201305 מיום 05/03/13.

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- אדר' נער ביקש לתקן את הפרוטוקול של וועדה מס' 201305 לעניין ישיבת פונוביז' ולאשר שלביות בפרויקט לצורך טופס 4 – שלב א': בניית הממ"מ לבית הספר, שלב ב': התוספות למבנה הפנימייה.
- התיקון אושר פה אחד.
- **הפרוטוקול אושר פה אחד.**
- מר גיטרמן ביקש להוסיף לסדר היום בית מלון מאחר ומשרד התיירות ביקשו החלטה מעודכנת אחרת מתבטל המימון לפרויקט.
- הרב ליברמן נמנע.
- **התוספת לסדר היום אושרה ברוב קולות.**

תאריך: 20/03/2013

פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר: 201306 בתאריך 19/03/13

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בנין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ
1	20120794	4743	2385	166	707	פרץ יוסף בשם הדיירים	פתח תקווה 5 אשדוד	5
2	20110870	824	2455	27	270	פלתאלוב אלכסנדר	אהרון נגרו 9 אשדוד	8
3	20120556	1114	2189	19	180	קבוצת ישפה- שהם התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי	רוגוזין 37 אשדוד	11
4	20130032	9516	2019	37	13	האחים ישראל בע"מ	שדרות מנחם בגין אשדוד	14
5	20120307	9516	2304	1	מ13	האחים ישראל בע"מ	שדרות מנחם בגין אשדוד	18
6	20120607	10513	2815	7	7	שמעון צרפתי בע"מ	תפוז אשדוד	22
7	20120527	10512	2815	5	5	שמעון צרפתי בע"מ	תפוז אשדוד	25
8	20110517	6462	472	141	2110	קופ"ח מאוחדת	יוחנן בן זכאי 1 אשדוד	28
9	20120353	6010	2393	5	114	פולובץ אירינה	המלכים 18 אשדוד	30
10	20120748	8847	2004	59	9	כהן שלמה	אגת שבו 7 אשדוד	33
11	20120865	3240	2489	64	83	אלזייד עמי	אהרונסון שרה 3 אשדוד	36
12	20120812	1970	2453	132	119	א.תהל נכסים בע"מ	האורגים 4 אשדוד	38
13	20120444	867	2076	59	57/ד	מוריס אלוך מיופה כח של פרוספר פרץ	האלמוגים 26 אשדוד	40
14	20120418	2161	2456	32	32	חן שבתאי	גרונר דב 6 אשדוד	43
15	20120404	1494	2456	33	33	אלכסנדר אברהם	גרונר דב 4 אשדוד	45
16	20120362	1997	2456	38	38	אפללו ארמונד	גרונר דב 1 אשדוד	48
17	20120463	21	2453	71	10	מאפיה אוטומטית לפיתות בע"מ בשם ניסים לוי	האופים 5 אשדוד	51
18	20120620	2044	2073	72		שטרן משה	הצבעוני 18 אשדוד	53
19	20120237	4220	472	45	435	רוזנבאום אריה	עקביא בן מהללאל אשדוד 15	55
20	20120343	468	2456	18	18	מרגלית אלעזר	שחם יואב 2 אשדוד	58
21	20120808	396	2452	9	149	סי.איץ.אס ישראל מוצרי חלבון בע"מ ע"י מוני ב	הבושם אשדוד	60
22	20120820	7637	2438	48	48	יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ	שבת נפתלי 11 אשדוד	62
23	20120653	895	2452	67		מנרב אחזקות בע"מ	הבושם אשדוד	65
24	20110096	7818	2018	29	7	אדיר גרופ השקעות ויזמות בע"מ	טרם נקבע אשדוד	67

סעיף 1:	מספר בקשה: 20120794	תיק בנין: 4743
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013		

מבקש:

♦ פרץ יוסף בשם הדיירים

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: פתח תקווה 5 אשדוד

שטח מגרש: 3675.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2385 חלקה: 166 מגרש: 707 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766, 3/65/37,

תמא/1/38/א, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

מהות הבקשה

תוספת מרפסות עבור 21 יח"ד בשני אגפים מלאים בבניין קיים לדירות מס':

8,9,13,14,15,19,20,21,25,26,27,31,32,33,37,38,43,45

התקבלה התנגדות.

תת חלקה	מפלס קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		מגורים	3962.86	204.48			0
			3962.86	204.48			
סה"כ:			4167.34				%בניה: 0.00

מתנגדים

♦ עו"ד ויצן בשם יאביץ מיכאל פתח תקווה 5 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת מרפסות בבית משותף באגף צפון מזרחי ובאגף דרומי (שלושה אגפים שלמים).

ע"פ דיווח של הפיקוח מתאריך 4/3/13 המבוקש לא בנוי.

המרפסות מבוקשות בשטח 12 מ"ר כ"א ע"פ תקנה 6670.

אין נגיעה בקווי בניין.

ניתן לאשר הבקשה.**המלצות מהנדס הועדה:**

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- מטעם המתנגדים הופיעו מר יאביץ מיכאל וגב' דיטש מיטל.
- מטעם המבקשים הופיעו מר פרץ, מר אוכמן ומהנדס שמוקלר.
- המתנגדים הסביר שהבנין מחולק ל 2 צדדים בצד שמבקשים את המרפסות אין בעיה לבצע אותם ובצד שלהם אין אפשרות לבצע את המרפסות מאחר ויש דירות בקומת הקרקע כולל גינות פרטיות והם אינם מוכנים שייבנו מעליהם.

- המבקשים פנו והשיגו חתימות וקבלן ללא השתתפות עם הדיירים בצד השני.
- גם הם מעוניינים לבצע מרפסות אבל כנראה יוכלו לבנות מרפסות תלויות בלבד.
- כמו כן העלות הכלכלית שונה אם בונים 40 מרפסות או 20.
- המבקשים הסבירו שבעבר הצד השני ניסה להשיג חתימות של כל הדיירים כדי לבצע מרפסות לכל הבניין אך לאחר זמן רב ללא הצלחה הם התייאשו.
- אין לנו התנגדות שהם יעשו מרפסות תלויות אבל אנחנו מעוניינים שיאשרו לנו.
- מהנדס שמוקלר הסביר שהאגף השני חושב שאם אגף אחד יעשה מרפסות תלויות והשני יעשה מרפסות עם עמודים אז הוועדה לא תאשר את הבקשה.
- ולאחר ביקור במפעל שעושה מרפסות תלויות מפלדה בכל מקרה הם מצפים אותם באיזה חומר וחיפוי מבוקש כך שאין הבדל בחזית בין המרפסות.
- אינג' צילקר שאל האם תהיה למבקשים התנגדות לאשר לשנים באגף השני מרפסות בעתיד.
- תשובת המבקשים שלא תהיה להם התנגדות.
- אדר' נער שאל את המבקשים האם הם מוכנים לצרף את כל הבניין לבקשה.
- המבקשים אמרו כן.
- בדיון פנימי הסביר אדר' נער שניתן לצרף את כל הבניין ובכך לפתור את הבעיה.
- ניתן לאשר את כל הבניין ולאפשר סעיף של שלביות כך שיהי אפשר להתחיל לבנות בצד אחד ולסיים את השני במועד מאוחר יותר.
- מר קוזין טען שאי אפשר להכריח את המבקשים לצרף את הצד השני לבקשה ודבר כזה יגרום לעיקוב של הצד המבקש.
- אדר' נער הסביר שקיימת כרגע בעיה קניינית ושמדיניות הוועדה היא לא לפעול בניגוד לחוק המקרקעין.
- עו"ד עמיר הסביר שהוועדה היא וועדה תכנונית וגם במקרה שאין רוב ואין מניעה תכנונית ניתן לאשר הבקשה, והנושא הקנייני צריך להיבדק בבתי משפט ולא פה.
- המלצת הוועדה להסמיך את הצוות המקצועי למצוא פתרון כך שהמבוקש יאושר לטובת כל הצדדים.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הוועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לקבלת החלטה שתאפשר לכל הדיירים בבניין לניצול הזכויות העומדות לרשותם.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי .

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

824	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110870	סעיף: 2
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013			

מבקש:

♦ פלתיאלוב אלכסנדר

♦ פלתיאלוב אלבינה

בעל הנכס:

♦ פלתיאלוב אלבינה

אהרון נגרו 9 אשדוד

♦ פלתיאלוב אלכסנדר
אהרון נגרו 9 אשדוד**עורך:**

♦ רייכלין סבטלנה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אהרון נגרו 9 אשדוד

שטח מגרש: 331.00 מ"ר שטח בניה מותר: 124.13 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2455 חלקה: 27 מגרש: 270

תכנית: ד/458, תמא/38, 85/101/02/3, תממ/14/4

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשהתוספת חדרים, ממ"ד ופרגולה והגבהת גג רעפים לבית מגורים בן קומה אחת על מגרש
דו משפחתי.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 31/12/12.

ביום 17/2/13 פורסמה בקשה ל - 2 סעיפי הקלה:

1. הקלה לניוד שטחים עיקריים מקומת המרתף לא בנויה לקומות עליונות בשיעור של כ- 40 מ"ר.

2. הקלה להבלטת ממ"ד מעבר לקו הבניין האחורי ב- 3.93 מ"ר
לצורך אישור בניה קיימת.

התקבלה התנגדות.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	0	33.45		54.18	67.24	מגורים		
		33.45		54.18	67.24			

סה"כ:	121.42	33.45	%בניה: 0.00
-------	--------	-------	-------------

מתנגדים

♦ משפ' עוזר נגרו אהרן 9 דירה 2 אשדוד

הערות בדיקה:מבוקשת תוספת חדרים, ממ"ד ופרגולה והגבהת גג רעפים לבית מגורים קיים חצי מדו משפחתי, בן קומה אחת.
עפ"י דיווח הפיקוח מיום 18.12.11 המבוקש קיים חלקית וקיימות אי התאמות בין התכנית למציאות.

תב"ע קובעת מגרש וזכויות ד/458, שטח המגרש 657 מ"ר, מגרש דו משפחתי.

עפ"י נסח הטאבו המבקש הוא בעלים של 1/2 מהנכס – נשלחה הודעה לפי תקנה 22 לשכן הצמוד בחלקה.

אזור מגורים א, שטח בניה מירבי בקומה 30%, מקסימום בניה מותרת בשתי קומות 50%, תוספת שטחים מתוקף תיקון 20 12.5% סה"כ שטח עיקרי מותר במגרש 410.625 מ"ר ל-2 יח"ד = 205.3 מ"ר לכל יח"ד.

יש להראות בטבלת השטחים בבניה הקיימת את שטחי הבניה של המבנה השני במגרש.

סה"כ שטח עיקרי קיים בהיתר 67.2 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מוצע 54.18 מ"ר (קיים בפועל)
סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע 121.42 מ"ר > 205.3 מ"ר המותרים. אין חריגה בשטחים.

שטח נוסף מבוקש:

ממ"ד בשטח 12.81 מ"ר

סככת חניה בשטח 12 מ"ר (קיים בפועל) > 18 מ"ר המותרים בהוראות תיקון 85

פרגולה בשטח 9.15 מ"ר > 1/5 שטח החצר.

מחסן פח בשטח 8.64 מ"ר (קיים בפועל) – עפ"י מסמך מדיניות הועדה, מותר מחסן בשטח 6 מ"ר בגובה 2.2 מ', בצמוד לגדר. **יש להתאים המחסן למותר.**
אין בעיה בשטחים.

- כמו כן מסומנת תוספת גג רעפים מעל גג שטוח שהיה במקור. גובה המבנה לאחר התוספת 6.48 מ'. אין חריגה בגובה המותר.
- נוצר חלל גג אטום בגובה מירבי של 3.54 מ'. אין התייחסות לשטח בטבלת השטחים או בסכמות.
- עפ"י ההיתר המקורי היו מדרגות עליה לגג, שאינן נראות בבקשה זו ואינן קיימות עפ"י דיווח הפיקוח.
- יש לפרט חומרי גמר של סככת החניה
- יש לפרט גובה המחסן המוצע.

הקלות מבוקשות:

1. ניווד כ-23 מ"ר מקומה א' שאינה קיימת לקומת הקרקע, סה"כ 3.48%

2. הקלה להבלטת ממ"ד מעבר לקו בנין צדדי ב-3.75 מ'

- עפ"י המידע התכנוני אין מגבלת תכסית.

תיקונים דרושים בתכנית:

יש לצרף מפת מדידה בלבד, בנוסף למפה מצבית לאחר התוספות המוצעות
יש להוסיף תכנית פיתוח מלאה ומפורטת
יש לציין את גובה המבנה הצמוד, ולהראות תכנית שכן מלאה בתכניות, בחתכים ובחזיתות
לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה
טבלת שטחי דירות: ללא ממ"ד, שטח ממ"ד, כולל ממ"ד, שטח מרפסת/ חצר צמודה, שטח מחסן
פרט פרגולה המראה כיסוי של עד 40% בלבד

ראה הערות על גבי התכנית

בישיבת ועדת משנה מספר: 201214 מ: 22/08/12 הוחלט:
לאשר בתנאי התאמת השטח למותר, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות
ובתאום עם מח' רישוי.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 31/12/12 ודיווח מעודכן מהפיקוח המבוקש בנוי כולל קומה א' ולכן ההקלה שפורסמה אינה רלוונטית.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בתנאי התאמת השטח למותר, בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגד הסביר שלאחר שראה ובדק את התכנית הוא אינו מתנגד לתוספת כל עוד שהמבקש אינו מתקדם קדימה ומסתיר לו את הבית.
- הוא מבקש שהבנייה תגמר בהקדם האפשרי.
- למבקש לא היה מה לומר.
- בדיון פנימי הציע אינג' צילקר לתת למבקש אורכה של חודשיים עד שיסיים את הבנייה.
- אדר' נער המליץ מאחר ולמעשה אין התנגדות לאשר את הבקשה.
- מר רענן נמנע.
- ההחלטה אושרה ברוב קולות.

החלטת הוועדה

מאחר והתנגד הבהיר בפני הוועדה כי אינו מתנגד לבקשה מאשרים בתנאי התאמת השטח למותר ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

ת. השלמה

- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- ערבות מס' 373622/00001 ע"ס 20000 ש"ח בתוקף עד 27.3.13 ע"ש פלתיאלוב אלכסנדר ואלבינה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית. פטור מהיטל השבחה בגין שיקום שכונות

1114	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120556	סעיף: 3
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013			

מבקש:

הגשה 30/07/2012

♦ **קבוצת ישפה- שהם התחדשות עירונית ע"י יואל גבאי****בעל הנכס:**♦ עו"ד שי פורמן בשם הדיירים
העצמאות 93 אשדוד**עורך:**

♦ אפרייט ערן

♦ פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: רוגוזין 37 אשדוד**שכונה: רובע א**

שטח מגרש: 4211.00 מ"ר שטח בניה מותר: 5053.20 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2189 חלקה: 19 מגרש: 180 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 14/104/03/3, תמא/38, 96/101/02/3, 85/101/02/3, תממ/14/4, 35/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תמ"א 38

מהות הבקשה

חיזוק והרחבת מבנה מתוקף תמ"א 3/38 הכולל תוספת 2.5 קומות ו-11 יח"ד חדשות ל-16 קיימות - 27 יח"ד בבנין.

ביום 10/9/12 פורסמו הקלות:

הקלות מכח תמ"א 38/3 :

תוספת 2.5 קומות ובהן 11 יח"ד מעל בנין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים

בניית יח"ד אחת בקומת הקרקע

סה"כ לאחר התוספת יהיו 27 יח"ד ב- 8 קומות מעל קומת הקרקע

הקלה מכח חוק התכנון והבנייה :

הקלה להבלטת ממ"ד מעבר לקו בנין צדדי עד 1.5 מ' מעבר לקו הבנין לפי תמ"א. התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	1646.53	1543.88			0	
			1646.53	1543.88				
סה"כ:			3190.41		%בניה: 0.00			

מתנגדים

♦ הנרי קורן החובלים 2 דירה 14 אשדוד

♦ וויקטור זגורי החובלים 2 דירה 5 אשדוד

♦ חוטובלי אלי רוגוזין 37 אשדוד

♦ ניסים בלילתי החובלים 2 דירה 10 אשדוד

הערות בדיקה:

מבוקש חיזוק מבנה קיים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת ובו 16 יח"ד ע"פ תמ"א 38 תיקון 3: תוספת קומת קרקע חלקית ובה יח"ד אחת - שטח הדירה המבוקשת אינה תואמת את מדיניות הוועדה ולכן יש להתאימה לשטח מינימאלי של כ 80 מ"ר. בקומות 1-4 מבוקש תוספת ממד"ים, חדרים ומרפסות ע"פ תקנה 6670. מבוקש 2.5 קומות נוספות הכוללות 10 יח"ד - יש להתאים את שטח הקומות הנוספות למותר ע"פ תמ"א. סה"כ 11 יח"ד נוספות. ניתן לאשר הבקשה בתנאי התאמת השטחים למותר, אישור חנייה ופיתוח.

המלצות מהנדס הוועדה:

לזמן את המתנגדים והמבקשים.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, הרב ליברמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- המתנגדים לא הופיעו.
- מכתבי ההתנגדות הוקראו.
- אינג' צילקר ביקש לוודא עם היזם שכל החניות המבוקשות הם בתחומי המגרש בלבד.
- היזם הסביר שהם מוסיפים 10 דירות חדשות ודירה בקומת הקרקע שקיימת בפועל ללא היתר ומוסיפים 10 חניות חדשות כנדרש בתוך תחומי המגרש בלבד.
- אינג' צילקר ביקש כפי שהיה בבקשה הקודמת באותו רחוב ע"י אותו יזם שינסו למצוא פתרון אחיד לכל המתחם.
- בדיון פנימי הסביר אדר' נער שאין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקת נושא החניות.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הוועדה

1. לדחות את ההתנגדות בכפוף לבדיקה נוספת של מחלקת הנדסה על עמידה בדרישות החנייה וכך שבמסגרת תכנית מתוקנת לא תהייה פגיעה בחניות המשותפות.
2. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתונות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור כיבוי אש
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור מורשה נגישות.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20130032	תיק בנין: 9516
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013	

מבקש:

הגשה 10/01/2013

♦ האחים ישראל בע"מ

♦ האחים ישראל (ירושלים) 1994 בע"מ

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ סיון יוסי - משרד יסקי מור סיון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שדרות מנחם בגין אשדוד

שטח מגרש: 1697.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2019 חלקה: 37 מגרש: 13 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תכנית: 11/113/03/3, 62/101/02/3, 9/113/03/3, 8/113/03/3, תלר/1,

101/02/3, 113/03/3, 31/101/02/3, 4/113/03/3, 22/111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מהות הבקשה

בנין מס' 1 (מתוך 2 בניינים) בן 23 קומות הכולל 79 יח"ד.

ביום 7/8/12 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות אשר היו מיועדים למגורים מתחת למפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה. לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		מגורים	9312.42		3519.74		0
			9312.42		3519.74		
סה"כ:			9312.42		3519.74		%בניה: 0.00

הערות בדיקה:

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 16/1/13 המגרש ריק ובוצע גדר אסכורית חלקי ללא היתר, כמו כן הוגשה בקשה לגידור לא אושרה, נפתח תיק פיקוח והוצא צו הפסקה מינהלי להצבת גדר ללא היתר.

תב"ע החלה במקום 3/מק/2242 כוללת נספח בינוי מנחה.

ע"פ התב"ע יש דרישה להגשת תכנית בינוי – הוגש תב/ 1 – עבר וועדה – הבקשה תואמת לבינוי שהוגש.

במגרש קיים זכות מעבר לציבור/ רכב – לא סומן בתכנית ולא ניתן לתכנן חניות על שטח זה.

קיים פרוזדור תשתיות שלא סומן.

מבוקש בניית בניין אחד מתוך 2 בניינים במגרש הכולל:

קומת קרקע הכוללת לובי, מועדון דיירים ומחסן ציבורי לעגלות/אופניים,

קומות 1 כוללת 2 יח"ד בקומה,

קומות 2-19 הכוללות 4 יח"ד בקומה,

קומה 20 הכוללת 2 יח"ד,

קומה 21 הכוללת 2 יח"ד,

קומה 22 הכוללת 1 יח"ד,

קומת גג מתקנים טכנית חלקית.

יח"ד מבוקשות 79 - ע"פ התב"ע מותר 158 יח"ד בשני בניינים במגרש ובכל בניין – 79 יח"ד.

קווי בניין מותרים 5 מ' לכל כיוון – אין בעיה.

קומות:

מותר
28 קומות מעל לכניסה הקובעת

מבוקש
22 קומות מעל לכניסה הקובעת

חישוב שטחים:

שטחים מותרים לכל המגרש (לא כולל מרתפי חנייה):
 שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה: 18480 מ"ר, שטח עיקרי מותר מתחת למפלס הכניסה: 480 מ"ר.
 שטח שירות מעל מפלס הכניסה: 5560 מ"ר, שטח שירות מותר מתחת למפלס הכניסה עבור מגורים/
 מסחר 600 מ"ר ועבור חנייה תת קרקעית 1975 מ"ר.
שטחים מבוקשים: (עבור בניין אחד מבין 2 בניינים)
 שטח עיקרי מבוקש מעל הקרקע: 9312.42 מ"ר < 9167.64 שנותרו לאחר המבוקש בבניין הראשון.
 144.78 מ"ר ע"י ניווד שטח מקומת מרתף לקומות עליונות.
 שטח שירות מוצע מעל הקרקע: 3519.74 מ"ר > 2780 מ"ר שנותרו לאחר המבוקש בבניין הראשון.
 739.74 מ"ר ע"י ניווד שטחים מקומת מגורים מתחת למפלס הכניסה לקומות העליונות.
 לפי תכנית פיתוח לרובע מע"ר דרום שטרם אושרה נקבע מפלס 0.00 לבניין +19.50 ומוצע מפלס 0.00 = +22.90.
 יש להקטין שטחי מרפסות למותר-סה"כ שטח מרפסות (לא מקורות)- 1474.24 מ"ר- עבור 79 יח"ד להקטין ולהתאים
 לתקנת המרפסות, וכמו כן יש להעביר את השטח העודף לשטח עיקרי.
 יש להתאים התכנית למסמך מדיניות אשר קבע כי שטח מגוון יהיה בגודל של לפחות 25% משטח המגרש אשר לא
 יכללו בו גינות פרטיות ושטחי חניה.
 כמו כן יש להראות כי 100 מ"ר יהיו בסמיכות ללובי ויתרת השטח המגוון יפותח מחוץ לתכנית הבניין.
 יש להראות דרכי גישה להולכי רגל ולרכבים ובנוסף יש לקבל אישור מחלקת תשתיות.
 לא ניתן לתכנן חללים סגורים, יש לבטלם.
 יש לתקן סכימת חישובי שטחים ולהתאימה.

הקלות מבוקשות:

מבוקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות אשר היו מיועדים למגורים מתחת למפלס
 הכניסה אל מעל מפלס הכניסה.

בוצעו פרסומים בעיתונות ופרסום אחרון בתאריך 7/8/12 ולא התקבלו התנגדויות

טרם התקבלה חו"ד משפטית לעניין גודל המרפסות לפי תיקון 11.

יש להשלים אישור מחלקת תברואה, תכנית פיתוח מלאה עם קונטור הבניין, חתך נוסף דרך מרפסת
 שרות, נספח תנועה וטבלת מאזן חניות. נדרשת הסכמת מגרשים גובלים לקו בניין 0. מגרשים 10, 12.

תיקונים דרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך
 לתקן טבלת חישוב השטחים
 לתקן סכמות חישוב השטחים
 למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע
 תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש
 לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח
 למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה
 לסמן את חץ הצפון בכל התכניות
 מפת מדידה עדכנית וחתומה בנפרד + בתוך התכנית
 תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:100
 לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות
 לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה
 לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קימות ומוצעות כולל גובה ופתחים
 פריסת גדרות קימות ומבוקשות כולל גובה וחומרי גמר מבוקשים
 לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח מקומות חניה ממוספרים כולל טבלת מאזן חניה
 לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח פתרון לפינוי אשפה כולל מידות
 לציין מיקום קולטי שמש בגג עליון כולל הסתרה
 לציין גובה מעקה מרפסת בחתך
 לתקן גדרות לפי פרט בתב"ע או בתכנית בינוי
 להוסיף חתך דרך המבוקש
 לפרט חומרי גמר מבוקשים בחזיתות ובפריסת גדרות
 תכנית העמדה של המבוקש על רקע כל הקיים במגרש
 כל החזיתות המבוקשות כולל חומרי גמר, מפלסים, מספור קומות
 למספר את כל הדירות בבנין חדש או בתוספת דירות

טבלת שטחי דירות : ללא ממ"ד, שטח ממ"ד, כולל ממ"ד, שטח מרפסת/ חצר צמודה, שטח מחסן לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות לפי הצורך
ראה הערות על גבי התכנית
ללא תיקון התכנית והשלמת הדרישות לא נוכל להמשיך לטפל בבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה בהתאמה לתב"ע ולתכנית הבינוי לעניין הקומות ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- האדריכלים הציגו את הפרויקט.
- אדר' נער שאל האם יש חיבור בחלק הדרומי של המגרש למגרש הגובל מאחר ובתכנית אין חתכים שמראים זאת.
- האדריכלית הסבירה שכן והם יתקנו את התכנית.
- כמו כן המבקשים נשאלו מדוע הם מבצעים פחות קומות מהמותר להם בתב"ע.
- הוסבר שלאחר חלוקת הדירות כפי שחולקו נוצלו כבר כל זכויות הבנייה והם מסתפקים בפחות קומות מהמותר.
- אדר' נער שאל איך יהיה לוועדה התחייבות שאין למבקשים תכנון לעתיד עבור הקומות הנותרות.
- המבקשים הסבירו שהם ניצלו את כל השטחים המותרים והיח"ד המותרות כך שאין אופציה לעתיד.
- בדיון פנימי הסבירה אדר' גרינברג שהמגרש הזה נכלל בתכנית המקומית שנעשתה וכבר הוספו לו יח"ד וזכויות כך שהם לא יוכלו לקבל בעתיד עוד תוספות, והבקשה עומדת בתב"ע.
- אינג' צילקר ביקש לדעת מה היה בתכנית המקורית.
- אדרי נער המליץ לאשר הבקשה בכפוף לתכנית מתוקנת המראה חיבור למגרש הדרומי.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור משרד החינוך
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון ואדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור מח' תכנון על התאמה לתכנית הבינוי והבקשה להיתר של המגרש הצמוד מדרום.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- אישורה הסופי של תכנית בינוי מס' תב/1237

סעיף: 5	מספר בקשה: 20120307	תיק בנין: 9516
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013		

מבקש:

הגשה 14/05/2012

♦ האחים ישראל בע"מ

♦ האחים ישראל (ירושלים) 1994 בע"מ

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ סיון יוסי - משרד יסקי מור סיון

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שדרות מנחם בגין אשדוד

שטח מגרש: 1697.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2304 חלקה: 1 מגרש: 13 יעוד: מגורים מיוחד;

גוש: 2019 חלקה: 32 מגרש: 13; חלקה: 33 מגרש: 13 יעוד: מגורים מיוחד;

חלקה: 37 מגרש: 13 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תכנית: 8/113/03/3, 9/113/03/3, 62/101/02/3, 11/113/03/3, 101/02/3, 113/03/3, 31/101/02/3, 4/113/03/3, 22/111/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה
מגורים בניה חדשה**מהות הבקשה****בנין מגורים חדש בנין מס' 2 בן 23 קומות הכולל 79 יח"ד.**

ביום 7/8/12 פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות אשר היו מיועדים למגורים מתחת למפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה. לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	9303.27		3767.78		79	1800.43
			9303.27		3767.78			
סה"כ:			9303.27		3767.78		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקש בניית בנין מגורים בן 23 קומות הכולל 79 יח"ד.

ע"פ דיווח מהפיקוח המבוקש לא בנוי המגרש ריק.

תב"ע החלה במקום 3/מק/2242 כוללת נספח בינוי מנחה.

ע"פ התב"ע יש דרישה להגשת תכנית בינוי – הוגש תב/ 1 – עבר וועדה – הבקשה תואמת לבינוי שהוגש. במגרש קיים זכות מעבר לציבור/ רכב – לא סומן בתכנית ולא ניתן לתכנן חניות על שטח זה.

קיים פרוזדור תשתיות שלא סומן.

מבוקש בניית בניין אחד מתוך 2 בניינים במגרש הכולל:

קומת מרתף אחת וקומת ביניים המשמשות למחסנים וחנייה,

קומת קרקע הכוללת לובי, מועדון דיירים ומחסן ציבורי לעגלות/אופניים,

קומות 1 כוללת 2 יח"ד בקומה,

קומות 2-19 הכוללות 4 יח"ד בקומה,

קומה 20 הכוללת 2 יח"ד,

קומה 21 הכוללת 2 יח"ד,
קומה 22 הכוללת 1 יח"ד,
קומת גג מתקנים טכנית חלקית.
יח"ד מבוקשות 79 - ע"פ התב"ע מותר 158 יח"ד בשני בניינים במגרש ובכל בניין – 79 יח"ד.
קווי בניין מותרים 5 מ' לכל כיוון – אין בעיה.

קומות:

מבוקש

מותר

קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת קומת מרתף אחת וקומת ביניים.

28 קומות מעל לכניסה הקובעת **22 קומות מעל לכניסה הקובעת**

3 קומות מתקנים וחדרים טכניים קומת מתקנים וחדרים טכניים (מרתף)

מאחר וע"פ התב"ע מותר מרתפי חניה ע"פ תיקון 62 בלבד - בקומת המרתף יש גם שטחי מחסנים – ולכן זה ניצול הקומה המותרת מתחת למפלס הכניסה.

חישוב שטחים:

שטחים מותרים לכל המגרש (לא כולל מרתפי חנייה):

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה: 18480 מ"ר, שטח עיקרי מותר מתחת למפלס הכניסה: 480 מ"ר.

שטח שירות מעל מפלס הכניסה: 5560 מ"ר, שטח שירות מותר מתחת למפלס הכניסה עבור מגורים/

מסחר 600 מ"ר ועבור חנייה תת קרקעית 1975 מ"ר.

שטחים מבוקשים: (עבור בניין אחד מבין 2 בניינים)

שטח עיקרי מבוקש מעל הקרקע: 9312.36 מ"ר < 18480 מ"ר המותרים. (משר לבניין השני 9167.64 מ"ר).

שטח שירות מבוקש מתחת לקרקע (לא כולל חנייה תת קרקעית): 1879.3 מ"ר > 1975 מ"ר (לבניין השני נשאר כ- 95.7 מ"ר).

שטח שירות מוצע מעל הקרקע: 3519.74 מ"ר > 5560 מ"ר, (לבניין השני נשאר כ- 2780 מ"ר).

שטח שירות מוצע לחנייה תת קרקעית: 6372.54 מ"ר – מותר ע"פ תיקון 62. מדובר בחנייה תת קרקעית בלבד.

לפי תכנית פיתוח לרובע מע"ר דרום **שטח אושרה** נקבע מפלס 0.00 לבניין +19.50 ומוצע מפלס 0.00 = +19.50.

יש להקטין שטחי מרפסות למותר- סה"כ שטח מרפסות (לא מקורות) -1474.24 מ"ר- עבור 79 יח"ד להקטין ולהתאים לתקנת המרפסות, וכמו כן יש להעביר את השטח העודף לשטח עיקרי.

יש להתאים התכנית למסמך מדיניות אשר קבע כי שטח מגוון יהיה בגודל של לפחות 25% משטח המגרש אשר לא יכללו בו גינות פרטיות ושטחי חניה.

כמו כן יש להראות כי 100 מ"ר יהיו בסמיכות ללובי ויתרת השטח המגוון יפותח מחוץ לתכנית הבניין.

יש להראות דרכי גישה להולכי רגל ולרכבים ובנוסף יש לקבל אישור מחלקת תשתיות.

לא ניתן לתכנן חללים סגורים, יש לבטלם.

יש לתקן סכימת חישובי שטחים ולהתאימה.

הקלות מבוקשות:

מבוקשת הקלה לניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות אשר היו מיועדים למגורים מתחת למפלס הכניסה אל מעל מפלס הכניסה.

בוצעו פרסומים בעיתונות ופרסום אחרון בתאריך 7/8/12 ולא התקבלו התנגדויות

טרם התקבלה חו"ד משפטית לעניין גודל המרפסות לפי תיקון 11.

יש להשלים אישור מחלקת תברואה, תכנית פיתוח מלאה עם קונטור הבניין, חתך נוסף דרך מרפסת שרות, נספח תנועה וטבלת מאזן חניות. נדרשת הסכמת מגרשים גובלים לקו בניין 0. מגרשים 10, 12.

בוצעו פרסומים בעיתונות ופרסום אחרון בתאריך 7/8/12 ולא התקבלו התנגדויות

תיקונים דרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות+ תאריך

לתקן טבלת חישוב השטחים

לתקן סכמות חישוב השטחים

למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע

תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש

לציין שמות רחובות ושטחי ציבור בתכנית קומת קרקע ופיתוח

למלא טבלת הקלות מבוקשות כולל חתימה

לסמן את חץ הצפון בכל התכניות

מפת מדידה עדכנית וחתימה בנפרד+ בתוך התכנית

תכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1: 100

לסמן בכל הקומות גבול מגרש וקווי בנין כולל מידות
 לסמן מרחקים מקיר המבנה לגבול מגרש בכל פאה
 לסמן בתכנית קומת קרקע ופיתוח גדרות קימות ומוצעות כולל גובה ופתחים
 פריסת גדרות קימות ומבוקשות כולל גובה וחומרי גמר מבוקשים
 לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח מקומות חניה ממוספרים כולל טבלת מאזן חניה
 לסמן בתכנית קומת קרקע/ פיתוח פתרון לפינוי אשפה כולל מידות
 לציין מיקום קולטי שמש בגג עליון כולל הסתרה
 לציין גובה מעקה מרפסת בחתך
 לתקן גדרות לפי פרט בתב"ע או בתכנית בינוי
 להוסיף חתך דרך המבוקש
 לפרט חומרי גמר מבוקשים בחזיתות ובפריסת גדרות
 תכנית העמדה של המבוקש על רקע כל הקיים במגרש
 כל החזיתות המבוקשות כולל חומרי גמר, מפלסים, מספור קומות
 למספר את כל הדירות בבנין חדש או בתוספת דירות
 טבלת שטחי דירות : ללא ממ"ד, שטח ממ"ד, כולל ממ"ד, שטח מרפסת/ חצר צמודה, שטח מחסן
 לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות לפי הצורך
 ראה הערות על גבי התכנית
 ללא תיקון התכנית והשלמת הדרישות לא נוכל להמשיך לטפל בבקשה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה בהתאמה לתב"ע ולתכנית הבינוי לעניין הקומות ובכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- האדריכלים הציגו את הפרויקט.
- אדר' נער שאל האם יש חיבור בחלק הדרומי של המגרש למגרש הגובל מאחר ובתכנית אין חתכים שמראים זאת.
- האדריכלית הסבירה שכן והם יתקנו את התכנית.
- כמו כן המבקשים נשאלו מדוע הם מבצעים פחות קומות מהמותר להם בתב"ע.
- הוסבר שלאחר חלוקת הדירות כפי שחולקו נוצלו כבר כל זכויות הבנייה והם מסתפקים בפחות קומות מהמותר.
- אדר' נער שאל איך יהיה לוועדה התחייבות שאין למבקשים תכנון לעתיד עבור הקומות הנותרות.
- המבקשים הסבירו שהם ניצלו את כל השטחים המותרים והיח"ד המותרות כך שאין אופציה לעתיד.
- בדיון פנימי הסבירה אדר' גרינברג שהמגרש הזה נכלל בתכנית המקומית שנעשתה וכבר הוספו לו יח"ד וזכויות כך שהם לא יוכלו לקבל בעתיד עוד תוספות, והבקשה עומדת בתב"ע.
- אינג' צילקר ביקש לדעת מה היה בתכנית המקורית.
- אדרי נער המליץ לאשר הבקשה בכפוף לתכנית מתוקנת המראה חיבור למגרש הדרומי.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.

- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור משרד החינוך
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי .
- אישור מח' תכנון על התאמה לתכנית הבינוי והבקשה להיתר של המגרש הצמוד מדרום.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.
- אישורה הסופי של תכנית בינוי מס' תב/1237

סעיף 6:	מספר בקשה: 20120607	תיק בנין: 10513
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013		

מבקש:

* שמעון צרפתי בע"מ

הגשה 19/08/2012

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* שפיר גיורא

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תפוז אשדוד

שטח מגרש: 5590.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2815 חלקה: 7 מגרש: 7 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 98/101/02/3, 128/101/02/3, 85/101/02/3, תלר/245, 98/101/02/3, 90/101/02/3 א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשהתוספת שני בניינים בני 3 קומות ו-6 יח"ד כ"א - סה"כ 12 יח"ד.
במגרש בו מאושר ובתהליכי בנייה בניין בן 19 קומות.

ביום 5/2/13 פורסמה הקלה מהוראות בינוי התב"ע לתוספת קומה למגורים במבנים מדורגים: במקום 3 קומות + קומת גג טכני לפי נספח בינוי, בניית 4 קומות מגורים במסגרת סה"כ זכויות המותרות לבנייה במגרש עליו נמצא בשלבי בניה עפ"י היתר מגדל מגורים בן 19 קומות.
לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
			7367.14	2116.40	5036.67	520.76	12	521.56
			7367.14	2116.40	5036.67	520.76		
סה"כ:			9483.54		5557.43		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

עפ"י בדיקת מפקח מיום 26.08.12:

1. במגרש קיים בניין בן 19 קומות שנמצא בשלב עבודות גמר.

2. הבניינים שמבוקשים טרם קיימים.

התייחסות לתכנית מתקנת מיום 18.12.13

_במקום חלה תב"ע 128/101/02/3

התראות במידע תכנוני:

1. לקבלת 0.00 (מפלס הכניסה) מעודכן יש לפנות לחפ"א.

2. במגרש מבנים להריסה במקום המסומן בקו צהוב בתשריט התכנית התקפה.

בתכנית לא צוין גובה 0.00 אבסולוטי, יש לתאם עם חפ"א ולקבל את האישור לגבהים מתוכננים.

קווי בניין:

המבנים מוצעים בתחום קווי הבניין בהתאם לנספח בינוי המחייב לעניין זה.

מספר יחידות דיור:

קיים עפ"י היתר 68 יח"ד + מוצע 12 יח"ד = 80 יח"ד – מתאים למותר.

מספר קומות

מותר – מבנים מדורגים בגובה של עד 3 קומות + קומת גג טכנית בהתאם לנספח הבינוי.
מוצע – 4 קומות מגורים.

פורסמה הקלה מהוראות בינוי התב"ע לתוספת קומה למגורים במבנים מדורגים : במקום 3 קומות + קומת גג טכני לפי נספח בינוי , בניית 4 קומות מגורים במסגרת סה"כ זכויות המותרות לבנייה במגרש עליו נמצא בשלבי בניה עפ"י היתר מגדל מגורים בן 19 קומות. תאריך פרסום אחרון 7.02.13, הודעות לזכאים נשלחו בתאריך 5.02.13, לא התקבלו התנגדויות.

חישוב שטחים

יש להוסיף שטח מרפסות מקורות בקומת הקרקע לסה"כ מרפסות המוצעות ולרשום בטבלת השטחים כל השטח המוצע עבור מרפסות במרכז למעט מרפסת גג בלתי מקורה כשטחים עיקריים מבוקשים. שטח מרפסת גג נרשם בשטחים בלתי מקורים.

שטח עיקרי מותר עבור מרפסות – 960 מ"ר

קיים 679.79 מ"ר + מוצע – 327.96 מ"ר = 1007.75 מ"ר < מ – 960 מ"ר , חריגה של 47.75 מ"ר ,

יש להתאים למותר.

שטח עיקרי קיים - 7367.14 מ"ר + מוצע עבור 2 מבנים - 2007.12 מ"ר = מ"ר > מ – 9500 מ"ר.

שטח שירות קיים מעל לכניסה הקובעת – 2464.21 מ"ר + מוצע – 520.76 מ"ר = 2984.97 מ"ר > מ – 3200 מ"ר .

אין שינוי בשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.

טכנית קומת מרתף תואמת לנספח תנועה של תב"ע ולהיתר

יש להראות בקנה מידה 1:100 לפי מגרש רלוונטי בלבד.

כנ"ל טכנית פיתוח כולל סימון גובה הגדרות .

יש להתאים את התכנית למסמך מדיניות הועדה מבחינת מיקום שטחים ירוקים, להראות חדר עגלות ואופניים בגודל 10 מ"ר

בלבד , מיקום מחסני גינה יש לתאם עם מח' תכנון. גודל לובי כניסה מוצע בהתאם למסמך המדיניות.

יש לקבל אישור מח' תשתיות למאזני חניה עבור תוספת יח"ד המוצעת.

יש למלא טבלת ההקלות , לציין שמות רחובות בתרשים סביבה, לסמן חץ צפון בכל התכניות.

חתימת מנהל ע"ג תכנית – תנאי להיתר. יש לצרף חוזה פיתוח או חכירה עם מנהל.

יש לבטל כניסות נוספות לדירות דופלקס ממפלס העליון.

יש להשלים צביעת התכנית.

בריכות שחיה מותרות מכוח תכנית מפורטת – יש להנמיך את החללים ללא גישה עד לגובה 1.6 מ'.

יש לבדוק חבות בהיטל השבחה בגין תב"ע 128/101/02/3 ובגין ההקלה.

בתקנון של תכנית מפורטת אין דרישה לדירות לזוגות צעירים לאור כך כי הפרויקט מלהתחילה

במינון של 50% לזוגות צעירים כפי שרשום בהחלטת הועדה מס' 201008 מיום 11.05.10 לתכנית מפורטת 128/101/02/3 .

ניתן לאשר הבקשה כהקלה בכפוף להגשת תכנית מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה , בכפוף לגיליון הדרישות ובדיקת חבות

בהיטל השבחה בגין תב"ע חדשה ובגין ההקלה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, אינג' צילקר ומר רענן.

- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי
- עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 7	מספר בקשה: 20120527	תיק בנין: 10512
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013		

מבקש:

* שמעון צרפתי בע"מ

הגשה 22/07/2012

בעל הנכס:

* מ.מ.י

עורך:

* שפיר גיורא

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: תפוז אשדוד**שכונה: רובע ט"ז**

שטח מגרש: 5324.00 מ"ר שטח בניה מותר: 13312.00

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2815 חלקה: 5 מגרש: 5 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 128/101/02/3, 85/101/02/3, תלר/245, 98/101/02/3

א/90/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת שני בניינים בני 4 קומות ו-6 יח"ד כל אחת, סה"כ 12 יח"ד.

במגרש בו מאושר ובתהליכי בניין בן 19 קומות ו-68 יח"ד - סה"כ במגרש 80 יח"ד.

ביום 5/2/13 פורסמה הקלה מהוראות בינוי התב"ע לתוספת קומה למגורים במבנים מדורגים: במקום 3 קומות + קומת גג טכני לפי נספח בינוי, בניית 4 קומות מגורים במסגרת סה"כ זכויות המותרות לבנייה במגרש עליו נמצא בשלבי בניה עפ"י היתר מגדל מגורים בן 19 קומות.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס / קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	7338.14	2335.08	5270.24	520.76	12	409.62
			7338.14	2335.08	5270.24	520.76		
סה"כ:			9673.22		5791.00		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

עפ"י בדיקת מפקח מיום 30.7.12:

1. בניינים שמבוקשים בתכנית טרם קיימים.
2. במגרש קיים משרד מכירות ובניין שבנוי עד קומה 18. לפי בקשת המבקש הטיפול בתיק הוקפא עד להגשת תכנית עדכנית ורלוונטית. בתאריך 11.11.12 הוגשה תכנית לבדיקה. יש לסמן בבירור קווי בניין בכל הקומות בהתאם לתכנית בינוי המחייבת לעניין זה. כ"כ יש להראות טבלת מאזני חניה לתוספת יחידות דיור המבוקשת. יש לבטל כניסות נוספות לדירות דופלקס.

בתאריך 18.12.12 הוגשה תכנית מתוקנת לבדיקה.

במפת מדידה עדכנית ניתן לראות כי קיימת פלישה מעבר לגבול מגרש ע"י מבנה יביל וגדר מפח. יש לסמן להריסה ולבצע הריסה בפועל. תנאי להיתר – אישור מפקח.

במקום חלה תב"ע 128/101/02/3

התראות במידע תכנוני:

3. לקבלת 0.00 (מפלס הכניסה) מעודכן יש לפנות לחפ"א.
 4. במגרש מבנים להריסה במקום המסומן בקו צהוב בתשריט התכנית התקפה.
- בתכנית לא צוין גובה 0.00 אבסולוטי , יש לתאם עם חפ"א ולקבל את האישור לגבהים מתוכננים.

קווי בניין.

המבנים מוצעים בתוך קווי הבניין בהתאם לנספח בינוי המחייב לעניין זה.

מספר יחידות דיור.

קיים עפ"י היתר 68 יח"ד + מוצע 12 יח"ד = 80 יח"ד – מתאים למותר.

מספר קומות

מותר – מבנים מדורגים בגובה של עד 3 קומות + קומת גג טכנית בהתאם לנספח הבינוי.

מוצע – 4 קומות מגורים.

פורסמה הקלה מהוראות בינוי התב"ע לתוספת קומה למגורים במבנים מדורגים : במקום 3

קומות + קומת גג טכני לפי נספח בינוי , בניית 4 קומות מגורים במסגרת סה"כ

זכויות המותרות לכנייה במגרש עליו נמצא בשלבי בניה עפ"י היתר מגדל מגורים בן

19 קומות. תאריך פרסום אחרון 3.01.12, לא התקבלו התנגדויות.

חישוב שטחים.

יש להוסיף שטח מרפסות מקורות בקומת הקרקע לסה"כ מרפסות המוצעות ולרשום בטבלת השטחים כל השטח המוצע עבור

מרפסות במרוכז למעט מרפסת גג בלתי מקורה כשטחים עיקריים מבוקשים. שטח מרפסת גג נרשם בשטחים בלתי מקורים.

שטח עיקרי מותר עבור מרפסות – 960 מ"ר

קיים 679.79 מ"ר + מוצע – 327.96 מ"ר = 1007.75 מ"ר < מ – 960 מ"ר , חריגה של 47.75 מ"ר ,

יש להתאים למותר.

שטח עיקרי קיים - 7367.14 מ"ר + מוצע עבור 2 מבנים - 2007.12 מ"ר = 9370.26 מ"ר > מ – 9500 מ"ר.

שטח שירות קיים מעל לכניסה הקובעת – 2606.90 מ"ר + מוצע – 520.76 מ"ר = 3127.66 מ"ר > מ – 3200 מ"ר .

אין שינוי בשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת.

תכנית קומת מרתף תואמת לנספח תנועה של תב"ע ולהיתר 20090669.

יש להראות בקנה מידה 1:100 לפי מגרש רלוונטי בלבד.

כנ"ל תכנית פיתוח כולל סימון גובה הגדרות .

יש להתאים את התכנית למסמך מדיניות הועדה מבחינת מיקום שטחים ירוקים, להראות חדר עגלות ואופניים בגודל 10 מ"ר

בלבד , מיקום מחסני גינה יש לתאם עם מח' תכנון. גודל לובי כניסה מוצע בהתאם למסמך המדיניות.

יש לקבל אישור מח' תשתיות למאזני חניה עבור תוספת יחה"ד המוצעת.

יש למלא טבלת ההקלות , לציין שמות רחובות בתרשים סביבה, לסמן חץ צפון בכל התכניות.

חתימת מנהל ע"ג תכנית – תנאי להיתר. יש לצרף חוזה פיתוח או חכירה עם מנהל.

בריכות שחיה מותרות מכוח תכנית מפורטת - יש להנמיך את החללים ללא גישה עד לגובה 1.6 מ'.

לסיכום:

ניתן לאשר הבקשה כהקלה בתנאי התאמת שטחי המרפסות למותר , בכפוף להערות הבדיקה ובכפוף

לבדיקת חבות בהיטל השבחה בגין תב"ע 128/101/02/3 ובגין ההקלה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, אינג' צילקר ומר רענן.

- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 8	מספר בקשה: 20110517	תיק בנין: 6462
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013		

מבקש:

* קופ"ח מאוחדת

הגשה 18/07/2011

בעל הנכס:

* קופ"ח מאוחדת

אבן גבירול 124 תל אביב - יפו

עורך:

* גבריאל ישראלי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: יוחנן בן זכאי 1 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 3000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 141 מגרש: 2110 יעוד: אזור משולב - מגורים וציבורי

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766,

תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, 2099/3, 2095/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מרפאה בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה**בניית בנין חדש עבור מרפאת קופת חולים מאוחדת.**

תת חלק ה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
				2387.90		1583.29	0	
				2387.90		1583.29		
סה"כ:			2387.90		1583.29		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

הבקשה היא לבניית מבנה עבור מרפאת קופת חולים מאוחדת. המבנה המבוקש הוא בן 5 קומות מעל קומת מרתף לחניה.

לא התקבלה הסכמת בעל הזכות בנכס - חב' מ.ל.ד.ט. השקעות בע"מ.

עפ"י התכנית החלה על המקום 16/109/03/3 יעוד המגרש הוא מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, ומותר להקים בו

מבנה שיכלול מרתף חניה, קומת קרקע וקומה א' למרפאות ציבוריות ו- 3 קומות לבית החלמה ליולדות.

המבנה המוצע מיועד כולו לקופת חולים מאוחדת - הדבר מהווה שינוי תכלית ושימוש חורג מהתכליות המותרות.

לא ניתן להמליץ על בניית המבנה במסגרת שימוש חורג.

כ"כ שטח שרות מעל הקרקע מגיע עד ל- 572 מ"ר < 505 מ"ר המותרים.

פתרון חניה המוצע מתבסס על 11 מקומות חניה כפולים, סה"כ 22 מקומות + 7 מקומות חניה רגילים. הדבר מצריך אישור

מיוחד

של מח' תשתיות לחניה כפולה.

תכנית נמסרה לבדיקת מח' תשתיות לעניין מאזני חניה – על פי בקשתו של מהנדס העיר: יש לקבל אישור לפני הדיון בועדה.

כ"כ יש לקבל תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות המפורטות במכתב הנ"ל.

בתאריך 12.12.2012 נשלח מכתב אי התאמה לעורך הבקשה ולמבקש.

ט ר מ ה ת ק ב ל ה ת ג ו ב ה !

התקבלה בתאריך 13.03.2012 חו"ד של מח' תשתיות :

חסרה טבלת מאזני החניה .

לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשדוד יש צורך ב- 42 מקומות חניה, מוצע תכנית 29 מקומות חניה מתוכם 11 מקומות חניה כפולה, חסר – 13 מקומות חניה. בתכנית לא הוצג סוג ודגם של מכפילי חניה כולל מידותם.

לא תוכננה עמדת בקרה בכניסה לחניון.

כניסה מוטורית למגרש תוכננה מתוך מפרץ לתחנת האוטובוס וגורמת לשינוי במערך התחנות.

לא ברורה גישה של רכב פינוי אשפה לפח סל.

חסר חתך לאורך ולרוחב של הרמפה. קצה של הרמפה חוסם 3 מקומות חניה.

חסר פתרון גישה לרכב כיבוי אש

חסרה תכנית פיתוח הכוללת פתרון ניקוז.

לסיכום :

לא לאשר את הבקשה המוגשת ללא הסכמת בעלי הקרקע, מהווה סטייה ניכרת מבחינת תקן חניה , מהווה חריגה משטח שרות המותר ובניגוד לתכליות המותרות על פי תב"ע 16/109/03/3.

המלצות מהנדס הועדה:

הוועדה רואה בחיוב את הבקשה וממליצה לשוב ולדון לאחר השלמת הדרישות ע"פ חוק :

1. השלמת חתימת בעלי הזכות בנכס.
2. קבלת חוות דעת משפטית לעניין שינוי תכליות בקומות בהליך של הקלה מהוראות התב"ע.
3. קבלת אישור הוועדה לתשלום קרן חנייה.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, אינג' צילקר ומר רענן.
- אדר' נער הסביר שבשלב זה אין חתימת בעלי הזכות בנכס ולכן אנו יכולים להמליץ להחזיר לדיון לאחר השלמת חתימות כנדרש ולאחר הפרסום.
- אינג' צילקר ביקש לדעת מה חוסר החנייה ומה הפתרון לנושא.
- אדר' נער הסביר שחסרים 13 חניות והוועדה נדרשת לאישור הקמת קרן חניה לצורך פתרון החניות החסרות מחוץ לתחום המגרש.
- חברי הוועדה ביקשו שיימצא פתרון חנייה בתחומי המגרש בלבד באם יש צורך אז במרתף חנייה תת קרקעי.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

הוועדה רואה בחיוב את הבקשה וממליצה לשוב ולדון לאחר השלמת הדרישות ע"פ חוק :

1. השלמת חתימת בעלי הזכות בנכס.
2. קבלת חוות דעת משפטית לעניין שינוי תכליות בקומות בהליך של הקלה מהוראות התב"ע.
3. מציאת פתרון חנייה בתחומי המגרש בלבד.

סעיף 9:	מספר בקשה: 20120353	תיק בנין: 6010
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013		

מבקש:**פולובץ אירינה**

הגשה 29/05/2012

* יצחקוב נתן

* פרץ אלונה

בעל הנכס:

* יצחקוב נתן

המלכים 20/3 אשדוד

* פולובץ אירינה

המלכים 18/4 אשדוד

* פרץ אלונה

המלכים 20/4 אשדוד

עורך:

* פפה רבקה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: המלכים 18 אשדוד

שטח מגרש: 5817.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2393 חלקה: 5 מגרש: 114 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 1/30/במ/3, החלטת ועדה, 1/30/במ/3, 85/101/02/3, 2071/מק/3, תלר/197,

35/101/02/3, 30/במ/3, 98/101/02/3, 62/101/02/3, 3/65/17

שימוש עיקריתאור בקשה

מגורים

תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת בנייה על הגג + פרגולה עבור 3 יח"ד בבית משותף בין שתי קומות 8 יח"ד.

ביום 4/2/13 פורסמו הקלות:

1. הקלה בגובה הבניין בשיעור של 1.0 מ', מ – 8.70 מ' המותר לפי תוכנית 1/30/במ/3 לגובה 9.70 מ'.

2. ניוד שטח עיקרי הנותר לבנייה בשיעור של כ – 6.50 מ"ר מקומה א' לקומת גג לצורך הקמת חדר על הגג לדירה בכתובת המלכים 18/4.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	856.50	102.40			0	
			856.50	102.40				
סה"כ:			958.90				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

שטחים:

שטחים המותרים במגרש: עיקרי - 115*32 = 3680 מ"ר, שרות - 480 מ"ר

שטחים קיימים בהיתר: עיקרי - 3609.65 מ"ר, שרות 301.01 מ"ר

עליית גג – 23 מ"ר בנוסף לשטחים עיקריים.

שטח עיקרי נותר: 3680 – 3609.65 = 70.35 מ"ר למגרש, 32/70.35 = 2.20 מ"ר ליח"ד

תוספת שטח עיקרי מכוח שינוי תקנות הממדים - 4.5 מ"ר שטח עיקרי לכל יח"ד

סה"כ שטח עיקרי לרבות עליית גג: $29.70 = 4.50 + 23.0 + 2.20$ מ"ר לכל יח"ד

שטח שרות הנותר בהיתר: $480 - 301.01 = 178.99$ מ"ר למגרש, $5.59 = 32 / 178.99$ מ"ר ליח"ד
סה"כ שטח שרות נותר לאחר שינוי בתקנות הממ"דים $1.09 = 4.50 - 5.59$ מ"ר ליח"ד
 מבוקש שטח עיקרי:

דירה מס' 18/4: ש. עיקרי - 36.22 מ"ר < 29.70 מ"ר, ש. שרות 4.86 מ"ר < 1.09 מ"ר
 פרגולה: 14.08 מ"ר > $1/3$ הגג

דירה מס' 20/3: ש. עיקרי - 40.02 מ"ר < 29.70 מ"ר, ש. שרות 3.91 מ"ר < 1.09 מ"ר
 פרגולה: 20.60 מ"ר > $1/3$ הגג

דירה מס' 20/4: ש. עיקרי - 40.02 מ"ר < 29.70 מ"ר, ש. שרות 3.91 מ"ר < 1.09 מ"ר
 פרגולה: 20.60 מ"ר > $1/3$ הגג

יש להקטין ולהתאים את הבקשה לפי יתרת השטחים במגרש!
 ניתן פרסום להקלות:

1. הקלה בגובה הבניין בשיעור של 1.0 מ', מ - 8.70 מ' המותר לפי תוכנית 3/במ/1/30 לגובה 9.70 מ'.
2. ניווד שטח עיקרי הנותר לבנייה בשיעור של כ - 6.50 מ"ר מקומה א' לקומת גג לצורך הקמת חדר על הגג לדירה בכתובת המלכים 18/4.

בתאריך: 05.01.13 התקבלה תוכנית מתוקנת

בוצע פרסום בתאריך 04.02.13 – לא התקבלו התנגדויות! אישור מסירה להודעות השכנים לא נמצא אלה תצהיר!
 מבוקש שטח עיקרי:

דירה מס' 18/4: ש. עיקרי - 28.85 מ"ר > 29.70 מ"ר, פרגולה: 14.08 מ"ר > $1/3$ הגג

דירה מס' 20/3: ש. עיקרי - 30.78 מ"ר < 29.70 מ"ר, פרגולה: 10.80 מ"ר > $1/3$ הגג

דירה מס' 20/4: ש. עיקרי - 30.45 מ"ר < 29.70 מ"ר, פרגולה: 11.77 מ"ר > $1/3$ הגג

ניתן לאשר את הבקשה בתנאי הקטנת שטח התוספת המבוקשת בדירות 20/3 ו - 20/4 לשטח הנותר לבניה.
 ראה הערות ע"ג התוכנית!

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להתאמת השטח למותר ונסיגה ממעטפת הבניין או פרט ניתוק ולהשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לאשר בכפוף להתאמת השטח למותר ונסיגה ממעטפת הבניין או פרט ניתוק באישור מח' תכנון ולהשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).

- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

8847	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120748	סעיף: 10
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013			

מבקש:

♦ כהן שלמה

♦ כהן דורית

בעל הנכס:

♦ קי.בי.עי.

עורך:

♦ מגן רינה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אגת שבו 7 אשדוד**שכונה: רובע י"ז**

גוש וחלקה: גוש: 2004 חלקה: 59 מגרש: 9 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים;

חלקה: 14 מגרש: 9 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 96/101/02/3, 3/135/03/3, 62/101/02/3, 204/במ/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים בפיתוח + תוספת שטח.

ע"פ תכנית מתקנת מיום 27/1/13.

ביום 14/2/13 פורסמה הקלה לניוד שטח עיקרי של כ 6 מ"ר מזכויות שנותרו בקומת מרתף

לקומת קרקע, סה"כ שטח המבנה לאחר ההקלה יהיה כ 216 מ"ר.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

מבוקש תכנית שינויים בפיתוח + תוספת שטח בבית פרטי קיים בהיתר.

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 4/12/12 המבוקש בנוי ומתאים לתכנית.

חריגות קיימות כדלקמן:

קיימת חריגה מקו בנין בפינה דרום מזרחית ע"י יציקת בטון ב-3 רצפות מרתף, קומת קרקע, קומה א', ותקרת קומה א'.

בניית קירות בין רצפות אלו, סה"כ שטח כולל ב 3 הקומות כ-3 מ"ר.

אכלוס ללא טופס 4 ותעודת גמר.

מרתף:

לא נבנה קיר הכולל דלת לשטח המוגדר אחסנה (שירות) והפיכת השטח לעיקרי.

חפירה ויציקת קירות רצפה לחצר אנגלית ברוחב כ-1 מ' ואורך כ-16 מ', רצפת החצר בעומק רצפת המרתף בחזית מזרח.

פתיחת פתח יציאה לחצר אנגלית בחזית מזרחית בקיר בטון והתקנת חלון ויטרינה בגובה כ-2.1 מ' ורוחב כ-2.5 מ'.

בחצר אנגלית מחזית מערבית הונמכה רצפת החצר ע"י חפירה ויציקת רצפה וקיר בטון בעומק נוסף של כ-0.8 מ'.

קומת קרקע:

פתיחת פתח והתקנת דלת בין המטבח למחסן הגינה המוגדר כשטח שירות 6 מ"ר והפיכתו לשטח עיקרי.

התקנת מערכות מים וביוב כולל הרכבת מטבחון וכיור בשטח מחסן הגינה.

בקיר מחסן הגינה בחזית מערבית פתיחת פתח והתקנת חלון בגובה כ-1.5 מ' ובאורך כ-2 מ'.

קומה א':

בחזית צפונית ודרומית בחדרי שינה פתיחת פתח והתקנת חלון באורך ורוחב של כ-1 מ' בשני החדרים.

פיתוח שטח החצר:

ביטול מדרגות בפיתוח שטח בחזית מערב ומזרח ושינוי גובה המפלסים.

בניית מדרגות בחזית דרומית ושינוי גובה המפלסים.

הערות בדיקת רישוי:

חישוב שטחים:

שטח עיקרי קיים בהיתר ק.מרתף - 51.79 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בהיתר ק.קרקע - 117.83 מ"ר. מוצע - 6 מ"ר. סה"כ - 123.83 מ"ר.

שטח עיקרי קיים בהיתר ק.ראשונה- 91.56 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי קיים+ מוצע מעל הקרקע 215.39 מ"ר > 220 מ"ר המותרים לאחר נידוד שטחים מתחת לקרקע למעל.
לפי תב"ע 3/135/03/3 שטח עיקרי מותר 174 מ"ר, שטח שירות מותר 29 מ"ר, שטחים מותרים במרתף עפ"י תיקון 85. אין בעיה בשטחים.
מבוקשת פרגולה בשטח של 9.18 מ"ר החורגת מקו בניין קדמי 1.8 מ"ר. ניתן לאחר חריגה עד 3 מ' לפי תקנות פרגולה. יש להראות ע"ג התכנית בסכימת חישוב שטח את שטחה של הפרגולה המבוקשת וכמו כן יש להוסיף פרט הכולל חישוב של השטח הגלוי, חומרי גמר ומפלסים.
אין בעיה בקווי בנין.
הקלות מבוקשות:
מבוקשת הקלה בגין נידוד שטח עיקרי מקומת מרתף בשטח של כ-6 מ"ר לקומות עליונות.

מדובר במגרש פינתי ובו אין קו בנין אחורי - קיימים 2 קווי בנין קדמיים הפונים לרח' אגת ושני קווי בנין צדדיים הפונים למגרשים הגובלים.
קיימת חריגה בקו בנין קדמי בפינת הבית, תוגש תכנית לשינוי תב"ע נקודתית.
אין שינוי בשאר קווי הבניין.
יש להגיש תכנית מתוקנת התואמת לכיוון החתכים והחזיתות, וכמו כן יש להוסיף מידות ומפלסים בכל מפלסי הקומות.
יש להראות צביעה נכונה התואמת להיתר האחרון.
יש לצבוע את התכנית ע"פ חוק כולל סימון ביטול חצר אנגלית.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להתאים חצרות אנגליות להיתר הקיים.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להתאים חצרות אנגליות להיתר הקיים.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20120865	תיק בנין: 3240
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013		

מבקש:

* אלזייד עמי

* אלזייד רותי

בעל הנכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* כוינה אפי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: אהרונסון שרה 3 אשדוד**שכונה: רובע ט"ו**

שטח מגרש: 459.00 מ"ר שטח בניה מותר: 206.55 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2489 חלקה: 64 מגרש: 83 יעוד: מגורים א חד-משפחתיים

תכנית: 125/03/3, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/1/38, א,

2166/מק/3, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, 3/מק/2087

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים הריסת הקיים ובניה חדשה

מהות הבקשה

הריסת בית מגורים קיים דו קומתי ובניית בית מגורים חדש מוצע בן קומה אחת ומרתף.

ביום 11/1/13 פורסמה הקלה לניוד שטח מקומה א' לקומת קרקע כ-1.66% במסגרת סך

השטחים המותרים לבנייה.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		מגורים	28.35	206.04	12.00		17.99
			28.35	206.04	12.00		

סה"כ:	234.39	12.00	%בניה: 0.00
-------	--------	-------	-------------

הערות בדיקה:

מבוקש הריסת בית מגורים קיים דו קומתי ובניית בית מגורים חדש מוצע בן קומה אחת ומרתף.

ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 31/12/12 המבוקש טרם נהרס.

חישוב שטחים: לפי תב"ע 1/125/03/3 מותר בניית יחיד למגרש, סה"כ 45% משטח המגרש אשר שטחו 464 מ"ר = מעל

הקרקע מותר 208.8 מ"ר.

מבוקש בקומת קרקע- 132.86 מ"ר, המהווה 28.66% > 27%.

מבוקשת הקלה בגין ניוד שטח מקומה א' לקומת קרקע כ-1.66% במסגרת סך השטחים המותרים לבנייה.

בקומה א' לא מבוקש שטח משום שמבוקשת הריסת הקומה.

מבוקש בקומת מרתף - 82.17 מ"ר, מתאים למותר לפי 80% משטח ההיטל האופקי של קומת קרקע.

אין בעיה בשטחים.

קווי בניין:

קו בניין קדמי- 5 מ'. יש להתאים.

קו בניין צדדי- 3 מ' לכל כיוון.

קו בניין אחורי- 7 מ'. מתאים.

מבוקש קורה ועמוד מעבר לקו בניין קדמי 1.2 מ' – לא ניתן לאשר.

הקלות מבוקשות:

הקלה בגין ניוד שטח מקומה אי' לקומת קרקע כ-1.66% במסגרת סך השטחים המותרים לבנייה. בוצעו פרסומים בעיתונות, פרסום אחרון בתאריך 11/1/13 ולא התקבלו התנגדויות.

יש להראות חישוב שטח הפרגולה + פרט וחומרי גמר ע"ג התכנית.

יש לתקן תכנית בהתאם להערות שע"ג התכנית.

יש להוסיף מפלסים ומידות לחתכים והחזיתות.

לסמן את החתכים ולצבוע נכון את המבוקש.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- יש לבטל קורה ועמוד מעבר לקו בניין קדמי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.

- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

- יש לבטל קורה ועמוד מעבר לקו בניין קדמי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004, חיפוי אבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הגדרות בחזית המגרש יבוצעו ע"י הרוכשים בהתאם להנחיות תכ' הבינוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור והסכמת גובלים לבניה ולגידור בגבול משותף.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

1970	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120812	סעיף: 12
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013			

מבקש:

הגשה 26/11/2012

♦ א.תהל נכסים בע"מ

בעל הנכס:

♦ עפ"י נסח טבאו מרוכז.

עורך:

♦ שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האורגים 4 אשדוד

שכונה: אזור תעשייה בינונית (2)

שטח מגרש: 5000.00 מ"ר שטח בניה מותר: 2000.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 132 מגרש: 119 ; חלקה: 131 מגרש: 119 יעוד: תעשייה

תכנית: 114/03/3, 117/מק, 118/מק, תמא/ד/10, 10/10/02/3, 62/101/02/3,

101/02/3, 132/06/3, 20/101/02/3, 22/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה שמוש חורג

מהות הבקשה

שימוש חורג מתעשייה ואחסנה למסחר.

ביום 26/2/13 פורסם שימוש חורג מתעשייה ואחסנה למסחר בשטח של כ- 185.00 מ"ר כולל

איחוד ביתנים לצורך שימוש חורג לתקופה של 5 שנים בקומת הקרקע בבנין קיים בן 3

קומות.

לא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיקה:

עפ"י בדיקת מפקח מיום 24.12.12

(תכנית לאחר תיקון)

התכנית מתאימה למצב קיים בשטח.

קיים תיק פיקוח מס' 201200130 בגין שימוש חורג מתעשייה למסחר.

יש להגיש תכנית מתקנת הכוללת תכנית פיתוח, פיתרון חניה לשימוש המבוקש כולל טבלת

מאזני חניה לאישור מח' תשתיות.

יש לתקן תכלית מלאכה לתעשייה כפי שמופיע בהיתר.

הבקשה כוללת איחוד ביתנים לצורך שימוש חורג.

בתאריך 13.12.12 נשלחו הודעות לפי תקנה 2 ב' לבעלים לפי נסח טאבו מרוכז.

פורסמה בקשה לשימוש חורג, טרם התקבלו התנגדויות. תאריך שליחת הודעות לזכאים 26.02.13

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

• נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.

• ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

867	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120444	סעיף: 13
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013			

מבקש:

הגשה 25/06/2012

* מוריס אלוך מיופה כח של פרוספר פרץ

בעל הנכס:

* הראל אורה

האלמוגים 26 אשדוד

* הראל גלעד

האלמוגים 26 אשדוד

* מוריס אלוך מיופה כח של פרוספר פרץ

האלמוגים 26 אשדוד

עורך:

* שיינקמן וולטר אדריכלים בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האלמוגים 26 אשדוד

שטח מגרש: 848.00 מ"ר

שכונה: רובע ד

גוש וחלקה: גוש: 2076 חלקה: 59 מגרש: ד/57 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תקנה 6766, 62/101/02/3,

22/101/02/3, 26/101/02/3, 10/101/02/3, 35/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תכנית שינויים ותוספות בניה ביח"ד קיימת על מגרש דו משפחתי.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 5/2/13.

ביום 30/8/12 פורסמו הקלות:

1. הקלה כמותית יחסית של 6% = 25.68 מ"ר.

2. הקלה בניוד שטח עיקרי לא מנוצל מקומת מרתף לקומות מעל הקרקע ע"פ תיקון 85.

3. הקלה במניין הקומות מ-2 קומות ל-2 קומות + קומות חדר על הגג.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	103.63	227.38	15.22	88.71	0	142.46
			103.63	227.38	15.22	88.71		
סה"כ:			331.01		103.93		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

רקע:

ע"פ תב"ע ד/455 מאושרת מיום 12/08/1965

יעוד: אזור מגורים א'

מס' יח"ד: 2 + י"ח משנה

קווי בנין: קידמי-6 מ', צדדי-3 מ', אחורי-5 מ'

מס' קומות מירבי: 2

שטח מקסימלי לקומה: 25%

(יוגדל שטח הבניה המותר ב-25% מאחוז המותר למגורים בלבד-מתכנית 20/101/02/3)

ע"פ תב"ע 104/03/3 מופקדת מיום 28/07/1975

שטח מגרש מינימלי: 575 מ"ר

יעוד: אזור מגורים א'

מס' יח"ד: 2 + י"ח משנה

קווי בנין: קידמי-5 מ', צדדי-3 מ', אחורי-5 מ'

מס' קומות מירבי: 2

שטח מקסימלי לקומה: 25%

סה"כ בניה מירבית: 50%

(יוגדל שטח הבניה המותר ב-25% מאחוז השטח המותר למגורים בלבד-מתכנית 20/101/02/3)

שטחים המותרים:

שטח המגרש יחסי: $428 = 856/2$ מ"ר

שטח עיקרי מותר לקומה: $133.75 = 31.25\% \times 428$ מ"ר

שטח עיקרי מותר ל-2 קומות: $267.5 = 62.5\% \times 428$ מ"ר

שטח עיקרי מותר למרתף: $107 = 80\% \times 133.75$ מ"ר

מבוקש בהקלה ופורסם בעיתון בתאריך 30.08.12:

1. הקלה כמותית של $25.68 = 6\%$ מ"ר
2. הקלה בניוד שטח עיקרי לא מנוצל מקומות מרתף לקומות מעל הקרקע ע"פ תיקון 85
3. הקלה במניין הקומות מ-2 קומות ל-2 קומות + קומות חדר על הגג

בתאריך 5/02/2013 הוגשה תכנית מתוקנת

מבוקש:

תכנית שינויים ותוספות בניה ליח"ד קיימת על מגרש דו-משפחתי.

לפי דו"ח פיקוח מיום 19/07/12 המבוקש טרם בנוי.

שטחים עיקריים מבוקשים:

קומת קרקע- 149.16 מ"ר

קומה א'- 149.15 מ"ר

עליית גג- 24.90 מ"ר

סה"כ שטחים העיקריים מבוקשים: $323.21 = 75.51\%$ מ"ר

לסיכום:

- לא ניתן לאשר ניוד שטח מקומות מרתף לקומות מעל קרקע- 267.5 מ"ר המותר < 220 מ"ר – הנוגד את מדיניות

הועדה

- סה"כ שטח עיקרי מותר כולל הקלה $6\% = 267.5 + 25.68 - 293.18$ מ"ר > 323.21 מ"ר המבוקש

תיקונים הדרושים:

- יש להתאים את הבית לשטחים המותרים
- חישוב שטחים לכל הקומות קולל מרתף
- יש לחשב אחוזים לפי שטח יחסי של המגרש דו-משפחתי
- יש להוסיף חתך דרך ממקלט בקומת מרתף כולל בניה חדשה
- יש לסדר קו בנין קידמי ל-5 מ'
- יש להראות פריסת גדרות חדשות
- ראה תיקונים נוספים ע"ג התכנית ההגשה.

המלצות מהנדס הועדה:

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר הקלה כמותית ובקומות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר הקלה לניוד שטחים ע"פ תיקון 85 מעבר ל 220 מ"ר הנוגד את מדיניות הוועדה.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הוועדה

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר הקלה כמותית ובקומות בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
2. לא לאשר הקלה לניוד שטחים ע"פ תיקון 85 מעבר ל 220 מ"ר הנוגד את מדיניות הוועדה.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- יש להציב את מספר הבית בפינת חזית הבנין.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 14	מספר בקשה: 20120418	תיק בנין: 2161
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013		

מבקש:

* חן שבתאי

הגשה 18/06/2012

* חן ריקי

בעל הנכס:

* חן ריקי

גרונר דב 6/1 אשדוד

* חן שבתאי

גרונר דב 6/1 אשדוד

עורך:

* קורמליצין בוריס

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גרונר דב 6 אשדוד

שטח מגרש: 515.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 32 מגרש: 32 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: 19/107/03/3, ד/458/ב, תמא/38

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

תוספת בניה ליח' קוטג' למגורים על מגרש דו משפחתי: תוספת בקומת קרקע (לפי מצב קיים) והקמת ממ"ד תוספת בחזית צדדית מערבית, המגיעה עד קו בנין 0 - לפי מצב קיים.

בתאריך 14/11/12 פורסמה הקלה בקו בנין צדדי במקום קו בנין 2 מ' - 0 מ' בהתאם לבניה קיימת ברחוב.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	102.59	37.85		17.03	0	
			102.59	37.85		17.03		
סה"כ:			140.44		17.03		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

הבקשה היא לתוספת בניה לבית מגורים קיים חצי מדו-משפחתי:

*תוספת בניה בקומת הקרקע,

התוספת בחזית צדדית (מערבית) המגיעה עד קו בנין 0 (לפי מצב קיים)

***בסביבה נבנו מחסנים וחצרות משק מקורות עד קו בנין צדדי 0

דוגמה:

ת.ב. 525 בקשה 990138 אושרה ויצא היתר לפי מצב קיים (ר.ישוי 99011 מ-7.07.99)

על המקום חלה ת.ב.ע. 19/107/03/3, ד/458

אזור מגורים א'

אחוזי בניה לקומה 37.5%

סה"כ קומות 2-

שטח שירות 6.26%

שטח המגרש כולו 515 מ"ר, חלק 257.5 מ"ר
תכנית קרקע מרבית 43.76%
קו בנין קדמי - 5 מ'
צדדי - 2 מ'
***בהיתר מקורי קיים חצר משק עד גבול מגרש צדדי.

הערות בדיקה לתכנית מיום 18.06.2012 :
תוספת בניה ליח' קוטג' למגורים על מגרש דו משפחתי: שינויים פנימיים ותוספת בקומת קרקע (לפי מצב קיים):
והקמת ממ"ד, תוספת בחזית צדדית מערבית, המגיעה עד קו בנין 0 - לפי מצב קיים

ע"פ דיווח הפיקוח מיום 17.07.2012 :
המבוקש בנוי חלקי (רק הממ"ד טרם בנוי)
התכנית מתאימה למצב הקיים פרט למחיצה ולדלת בין המחסן למטבח החלבי
קיים תיק פיקוח מ-17.07.2012 בנושא תוספת הבניה ללא היתר בשטח של כ-35 מ"ר

יש לציין שעל פי מפה מצבית מיום 09.05.2012 קיימת ללא היתר תוספת בניה אצל שכן, דירה מס' 2. יש לסמן אותה
בבקשה הנוכחית להריסה ובמקביל להעביר להמשך טיפול המפקח.

קיימת הסכמת השכנים .

שטח עיקרי מותר בקומת קרקע: $258 \times 37.5\% = 96.75$ מ"ר .
שטח עיקרי קיים- 55.88 מ"ר , שטח מבוקש- 42.98 = 98.86 מ"ר - כולל מחסן - יש להקטין עד לשטח המותר.
שטח שירות מותר: 32 מ"ר < מבוקש: 11.90 מ"ר
קומה א': שטח מותר לקומה: 96.75 < שטח קיים: 46.71 מ"ר
סה"כ שטח מותר במבנה: 209.6 מ"ר < קיים + מבוקש 109.57 מ"ר

קווי בניין:
קו בניין צדדי מותר: 2.00 מ' קו בניין צדדי קיים: 0.00 מ' – סטייה ניכרת.
קו בניין אחורי מותר: 5.00 מ' קו בניין אחורי קיים: 8.20 מ' – תואם.

תיקונים דרושים בתכנית:
חסרות מידות
יש להציג קווי בניין בכל התכניות
יש להציג תכנית מלאה של שכן הצמוד ממזרח יש להציג מבנה השכן ממערב באופן חלקי
יש להפריד בן תכנית הפיתוח לתכנית קומת הקרקע
יש לסמן את הקיים המבוקש בצבע שחור אדום כמקובל
יש לבטל מטבח שני !

המלצות מהנדס הועדה:
לאשר הבקשה באופן חלקי:
1. לאשר התוספות בחזית אחורית.
2. לא לאשר תוספת מעבר לקו בניין צדדי ועד לגבול מגרש המהווה סטייה ניכרת.
- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- מר רענן נמנע.
- מר קוזין לא משתתף בדיון.
- ההחלטה אושרה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה
לאשר הבקשה באופן חלקי:
1. לאשר התוספות בחזית אחורית.
2. לא לאשר תוספת מעבר לקו בניין צדדי ועד לגבול מגרש המהווה סטייה ניכרת.

- ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

1494	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120404	סעיף: 15
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013			

מבקש:

* אלכסנדר אברהם

* אלכסנדר ז'קלין

בעל הנכס:

* אלכסנדר אברהם

גרונר דב 4/1 אשדוד

* אלכסנדר ז'קלין

גרונר דב 4/1 אשדוד

עורך:

* סהרוני - נקש חגית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גרונר דב 4 אשדוד

שטח מגרש: 518.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 33 מגרש: 33 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/1/38/א, תמא/35/א,

תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36/א, 85/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מהות הבקשה

בקשה לתוספת ממ"ד + אישור בניה קיימת + מחסן גינה.

ביום 23/12/13 פורסמה הקלה בקו בנין צידי במקום קו בנין 2.00 מ' לקו בנין אפס בהתאם

לבניה הקיימת ברחוב.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	237.74	33.52		19.08	0	
			237.74	33.52		19.08		
סה"כ:			271.26		19.08		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת ליח' קוטג' למגורים על מגרש דו משפחתי: תוספת בניה תוספת ממ"ד הריסת מחסן קיים ובניית מחסן חדש בקומת הקרקע, התוספת בחזית צדדית מערבית המגיעה עד קו בנין 0 – לפי מצב קיים.

בקומה א' מרפסת פתוחה ע"ח גג התוספת מקומת הקרקע.

ע"פ דיווח הפיקוח מיום 19.06.12 נמצא כי:

1. המבוקש בקומת קרקע בנוי למעט ממ"ד, סככה צמודה למחסן, שמסומנת להריסה טרם נהרסה.

2. בקומה א' קיימת יציאה לגג, מעקה טרם הורכב, קירוי של חצר משק קיים.

לא נמצא היתר בארכיב קיים העתק מת.ב. 525 בקשה 990138 אושרה ויצא היתר לפי מצב קיים (ר.רישוי 99011 מ-7.07.99)

בסביבה נבנו מחסנים וחצרות משק מקורות עד קו בנין צדדי 0

דוגמה: ת.ב. 525 בקשה 990138 אושרה ויצא היתר לפי מצב קיים (ר.רישוי 99011 מ-7.07.99)

בהיתר מקורי קיים חצר משק עד גבול מגרש צדדי, מחסן ניתן לבנות בהתאם לתיקון 85

שטחים:

%בניה מותר לקומה: 37.5%

קומת קרקע: $97.12 = 37.5\% \times 259$ מ"ר < (שטח קיים: שטח מבוקש: =) מ"ר
קומה א': שטח מותר לקומה: 97.12 < שטח קיים: מ"ר
סה"כ שטח מותר במבנה: 210.46 מ"ר < קיים + מבוקש מ"ר
אין/יש בעיה בשטחים

קווי בניין:

קו בניין קדמי מותר: 5.00 מ' קו בניין קדמי קיים: 4.00 מ' - **לא תואם למותר אך תואם להיתר מס' 525**
קו בניין צדדי מותר: 2.00 מ' קו בניין צדדי קיים: 0.00 מ' - **סטייה ניכרת.**
קו בניין אחורי מותר: 5.00 מ' קו בניין אחורי קיים: 5.00 מ' - תואם

מבוקש מחסן בשטח של 7.50 מ"ר < 6.00 מ"ר - **לא תואם**
לא ניתן לאשר את המחסן המבוקש היות ועולה על השטח המותר

תיקונים דרושים בתכנית:

לתקן טבלת חישוב שטחים
להציג סכמת חישוב שטחים
תרשים סביבה מפורט ממפת העיר וסימון המגרש המבוקש
לצבוע שינויים בצבע ביחס להיתר קודם
חסרה מידת רוחב המבנה במדידה
יש להפריד בן תכנית הפיתוח לתכנית קומת הקרקע
גודל המחסן המבוקש לא תואם לגודל המותר (6.00 מ"ר)
השטחים המוצגים כקיימים לא תואמים את תכנית ההיתר
ראה הערות על גבי התכנית
לאחר בדיקה נוספת ייתכנו הערות נוספות לפי הצורך

תשלום פיקדון לפתיחת תיק
תשריט בית משותף

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:
1. לאשר את התוספות בחזית אחורית.
2. לא לאשר תוספת מעבר לקו בניין צדדי ועד לגבול מגרש המהווה סטייה ניכרת.
ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- מר רענן נמנע.
- מר קוזין לא משתתף בדיון.
- **ההחלטה אושרה ברוב קולות.**

החלטת הועדה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר את התוספות בחזית אחורית.
2. לא לאשר תוספת מעבר לקו בניין צדדי ועד לגבול מגרש המהווה סטייה ניכרת.
ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

1997	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120362	סעיף: 16
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013			

מבקש:♦ **אפללו ארמונד**

♦ אפללו דניס

בעל הנכס:

♦ אפללו ארמונד

גרונר דב 1 אשדוד

♦ אפללו דניס

גרונר דב 1 אשדוד

עורך:

♦ שישמן רונית

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: גרונר דב 1 אשדוד

שטח מגרש: 540.00 מ"ר שטח בניה מותר: 405.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 38 מגרש: 38 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: ד/458, ב/458, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38,

תמא/1/38, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36/א

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת ליח' קוטג' למגורים על מגרש דו משפחתי.

בתאריך 4/12/12 פורסמה הקלה בקו בנין צדדי 0' במקום 2 מ' כדוגמת קו בנין צדדי קיים

ברחוב.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	100.30	12.90		4.20	0	
			100.30	12.90		4.20		
סה"כ:			113.20		4.20		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת ליח' קוטג' למגורים על מגרש דו משפחתי, התוספת מגיעה עד לקו בנין אפס.

ע"פ דיווח הפיקוח מיום 24.06.2012:

המבוקש בנוי, תכנית משקפת מצב הקיים בשטח.

קיים תיק פיקוח מס' 201200160 מתאריך 29.02.2012 בנושא שינוי חזית ללא היתר, סגירת דלת של מחסן ופתיחת חלון.

לא נמצא היתר בניה בארכיב קיים העתק מנספח לבקשה מס' 8842 לתוספת בניה לשכן הצמוד בסביבה נבנו מחסנים וחצרות משק מקורות עד קו בנין צדדי 0.

דוגמא: ת.ב 525 בקשה 990138 אושרה ויצא היתר לפי מצב קיים (ר.רישוי 99011 מ-07.07.99)

יש להשלים חתימות בעלי הזכות בנכס בהתאם לנסח טאבו – 6 בעלים, חתמו רק 2 .
יש להחתים את השכן הצמוד ע"ג הבקשה העדכנית האחרונה.
על עורך הבקשה לעדכן טבלת השטחים המבוקשים והמותרים.

שטחים:

שטח מותר לבניה בקומת קרקע: $255.5 \times 37.5\% = 95.81$ מ"ר ,
שטח קיים בקומת הקרקע: 52.25 מ"ר, מוצע: $65.15 = 12.90$ מ"ר $95.81 >$ מ"ר
קומה א' – שטח עקרי קיים הוא – 49.72 מ"ר , לא מבוקש שום שינוי, פרט לפרגולת אלומיניום במרפסת גג בשטח של
כ- 25 מ"ר – יש להקטין עד 10 מ"ר בלבד .

קווי בניין:

קו בניין קדמי מותר: 4.00 מ' קיים: 4.00 מ' - תואם
קו בניין צדדי מותר: 2.00 מ' קו בניין צדדי קיים/ מבוקש: 0.00 מ' – סטייה ניכרת.
קו בניין אחורי מותר: 5.00 מ' קו בניין אחורי: 5.00 מ' - תואם

תיקונים דרושים בתכנית:

להשלים פרטים בדף הראשון, חתימות ותאריך
לתקן טבלת שטחים מבוקשים
לצבוע שינויים בצבע ביחס להיתר קודם (בחזיתות ובחלקים)
לציין מפלסי גדרות קיימות
יש להציג מידות פתחים

בתאריך 04.12.2012 נעשו פרסומים בהתאם לסעיף 149 של חוק התכנון והבנייה ולא התקבלו התנגדויות.

מהות הפרסום:

הקלה בקו בניין צדדי 0' במקום 2 מ' כדוגמת קו בניין צדדי קיים ברחוב.

לסיכום:

ניתן לאשר את הבקשה כהקלה בתנאי מילוי גיליון הדרישות והערות הבדיקה.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה באופן חלקי:
1. לאשר שינויים פנימיים ופרגולה.
2. לא לאשר תוספת מעבר לקו בניין צדדי ועד לגבול מגרש המהווה סטייה ניכרת.
ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל צ ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- מר רענן נמנע.
- מר קוזין לא משתתף בדיון.
- ההחלטה אושרה ברוב קולות.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה באופן חלקי:

1. לאשר שינויים פנימיים ופרגולה.
2. לא לאשר תוספת מעבר לקו בניין צדדי ועד לגבול מגרש המהווה סטייה ניכרת.
ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.

- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * שלב א' בהיתר הוא בצוע ההריסה לבניה ללא היתר שלא ניתן לאשרה, ובשלב ב' ניתן ההיתר לבקשת הבניה.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

סעיף: 17	מספר בקשה: 20120463	תיק בנין: 21
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013		

מבקש:

הגשה 02/07/2012

♦ מאפיה אוטומטית לפיתות בע"מ בשם ניסים לוי

בעל הנכס:♦ מאפיה אוטומטית לפיתות בע"מ בשם ניסים לוי
האופים 5 אשדוד**עורך:**

♦ מזור מנשה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: האופים 5 אשדוד

שטח מגרש: 2058.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2453 חלקה: 71 מגרש: 10 יעוד: מלאכה ותעשייה זעירה

תכנית: 114/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשייה, מלאכה תוספת בניה

ותעשייה זעירה

מהות הבקשהתוספות בניה למבנה קיים + שינויים פנימיים עפ"י מצב קיים.
ע"פ תכנית מתוקנת מיום 27/12/12.

ביום 10/1/13 פורסמה הקלה לניוד כ-8 מ"ר מהקומות העליונות לקומת הקרקע, במסגרת

השטחים המותרים לבניה במגרש.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלק	מפלס / קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	
		תעשייה/מלאכה	1334.76	49.58	56.91		0
			1334.76	49.58	56.91		
סה"כ:			1384.34		56.91		%בניה: 0.00

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת בניה ושינויים פנימיים עפ"י מצב קיים למאפיה קיימת באזור התעשייה הקלה.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 16.07.12:

המבוקש בנוי לפי תוכנית הגשה

תב"ע קובעת מגרש וזכויות 114/03/3, אזור תעשייה ומלאכה זעירה.

שטחים מותרים 40% בקומה X 3 קומות וסה"כ 120%.

שטח המגרש 2058 מ"ר. שטח עיקרי מותר 2469.60 מ"ר.

עפ"י נסח הטאבו: חלקת משנה 1 בשטח 63.07 מ"ר בבעלות המבקש.

שטחים מוצעים:

קומת קרקע

22.10 מ"ר מוצע

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע 830.88 מ"ר < 823.20 מ"ר המותרים.

מבוקשת הקלה לניוד כ-8 מ"ר מהקומות העליונות לקומת הקרקע.

קיים מקלט במסגרת שטחי שירות מאושרים בשטח 56.91 מ"ר שהם 2.77% משטח המגרש.

קומה א

27.75 מ"ר מוצע

סה"כ שטח קיים + מוצע 357.99 מ"ר

- מוצע סילו לקמח על גג המבנה עד לגובה מירבי של 11 מ' > 12 מ' המותרים.

בוצע פרסום להקלה. תאריך אחרון לפרסום 10.01.13 - לא התקבלו התנגדויות.

היתר האחרון הוזמן מן הארכיב!

אין בעיה בשטחים ובקווי הבניין!

במפת המדידה קיימים סככות ומתקנים – יש לסמן להריסה.

יש להראות בחישובי שטחים את השטחים הקיימים בהיתר ואת השטחים המוצעים לפי התוכנית, (אין התאמה בין

מה שמבוקש לסכמה) כמו כן יש להוסיף את החישוב שטח לחלקת משנה המבוקשת.

יש לתקן את הבקשה לפי הערות על גבי התוכנית!

ניתן לאשר את הבקשה בתנאי תיקון ההערות!

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהוגשה.

- ניתן לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה וצבועה ע"פ חוק התכנון והבנייה וקבלת

דיווח מעודכן מהפיקוח.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.

- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לא לאשר הבקשה כפי שהוגשה.

- ניתן לשוב ולדון בבקשה לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה וצבועה ע"פ חוק התכנון והבנייה וקבלת

דיווח מעודכן מהפיקוח.

מספר בקשה: 20120620	תיק בנין: 2044
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013	

סעיף: 18**מבקש:****שטרן משה**

הגשה 23/08/2012

מניוב גנה

נבט מרים

בעל הנכס:

ממרד שמחוני בע"מ

עורך:

שמוקלר דמיטרי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הצבעוני 18 אשדוד

שטח מגרש: 3230.00 מ"ר שטח בניה מותר: 4845.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2073 חלקה: 72

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת מרפסת

מהות הבקשה

תוספת מרפסות בחזית מזרחית לדירות מס': 3,7,11.

ביום 6/12/12 פורסמה הקלה בקו בנין קדמי עד 40% ולא יותר מ-2 לצורך בניית מרפסות.
לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	2142.56	645.41			0	36.00
			2142.56	645.41				
סה"כ:			2142.56	645.41	%בניה: 0.00			

הערות בדיקה:

מבוקש תוספת מרפסות בחזית מזרחית עבור יח"ד 3,7,11 בבנין קיים.
ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 23/9/12 התכנית מתאימה למצב הקיים בשטח וכמו כן המבוקש לא בנוי.
לפי תב"ע 18/108/03/3 שטח עיקרי מותר במגרש 120% ועבור קומה 30%.
שטח קיים בהיתר עבור יח"ד 3,7,11 126.25 מ"ר. שטח מרפסות מבוקשות לפי תקנת המרפסות בשטח של 12 מ"ר עבור כל מרפסת. אין בעיה בשטחים.
קווי בנין:

קו בנין צדדי- 4 מ' לכל כיוון.

קו בנין אחורי- 6 מ'.

קו בנין קדמי- 5 מ'.

הקלות מבוקשות:

הקלה בקו בנין קדמי עד 40% ולא יותר מ-2 לצורך בניית מרפסות.

בשאר קווי הבנין אין בעיה.

יש להראות סכימת חישוב שטחים לכל אחת מהדירות כאשר חישוב השטח כולל את שטח הדירה הקיים והמרפסת המוצעת וסה"כ ליח"ד.

בוצעו פרסומים בעיתונות, פרסום אחרון בתאריך 6/12/12 וכמו כן לא התקבלו התנגדויות.

תיקונים דרושים בתכנית :
להשלים פרטים בדף הראשון + חתימות + תאריך
לתקן טבלת חישוב השטחים
לתקן סכמות חישוב השטחים
למלא טבלת שטחים מותרים לפי תב"ע

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת מאחר ואין חתימות של רוב בעלי הזכות בנכס והפרסום לא בוצע במלואו.
- ניתן לשוב ולדון לאחר השלמת חתימות של 75% מבעלי הנכס ופרסום הבקשה כחוק.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- אדר' נער הסביר שעד מועד הדיון הפרסום והחתימות הנדרשות הושלמו כחוק ולכן ניתן לאשר הבקשה.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי .

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תאום עיצוב.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- מתוקף קובץ תקנות 6670 מיום 30.4.08 המרפסות המוצעות בתכנית אינן נתנות לסגירה בעתיד, ויש להגיש התחייבות בהתאם בתאום עם היועמ"ש.
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- * יש להגיש ערבות בנקאית צמודה להבטחת קיום תנאי ההיתר כפי שנדרש בחוק.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

מספר בקשה: 20120237	תיק בנין: 4220
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013	

סעיף: 19**מבקש:****רוזנבאויס אריה****הגשה 02/04/2012**

♦ אלפסי לוי

♦ ביין מרדכי

♦ גוטליב אבנר

בעל הנכס:

♦ אלפסי לוי

עקביא בן מהללאל 15 דירה 5 אשדוד

♦ ביין מרדכי

עקביא בן מהללאל 15/13 אשדוד

♦ גוטליב אבנר

עקביא בן מהללאל 15/9 אשדוד

♦ רוזנבאויס אריה

עקביא בן מהללאל 15/2 אשדוד

עורך:

♦ דיין יהודה

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: עקביא בן מהללאל 15 אשדוד**שכונה: רובע ז**

שטח מגרש: 2391.38 מ"ר שטח בניה מותר: 2283.00

מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 472 חלקה: 45 מגרש: 435 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תקנה 6766,

תמא/א/1/38, תמא/35, תמא/38, 96/101/02/3, תמא/א/36

שימוש עיקרי

תאור בקשה

מגורים

תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת ממ"דים, מרפסות וחדרי רחצה ל-3 יח"ד בעמודה שלמה.

ע"פ תכנית מתוקנת מיום 17/2/13.

ביום 10/1/13 פורסמו הקלות:

1. הבלטת ממ"דים מעבר לקו הבנין האחורי ב-60 ס"מ.

2. הבלטת מרפסת בקומה ג' מעבר לקו הבנין האחורי ב-2 מ' ולא יותר מ-40% המותרים.

לא התקבלו התנגדויות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	1697.67	26.46		37.80	0	16.58
			1697.67	26.46		37.80		

סה"כ:	1724.13	37.80	%בניה: 0.00
-------	---------	-------	-------------

הערות בדיקה:

מבוקשת תוספת ממ"דים וחדרי רחצה ל-4 יח"ד בעמודה אחת (קומות קרקע, א, ב, ג) בבנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

עפ"י דיווח הפיקוח מיום 22.04.12 המבוקש אינו בנוי. בבנין קיימות חריגות בניה בבדיקת מח' פיקוח (נפתח תיק פיקוח 201200289).

- התכנית תוקנה בהתאם להערות הפיקוח והוגשה מחדש ביום 08.07.12.
- התיק הוגש ללא מידע תכנוני למרות שמבוקשת תוספת שטחים בנוסף לממ"דים הממ"דים המוצעים בחזית הצפון המערבית, בעמודה שלימה. אין נגיעה בקווי הבנין. תב"ע קובעת מגרש וזכויות 3/במ/93.
- שטח עיקרי נותר לכל יח"ד במגרש 50.30 מ"ר
- שטחים מוצעים:
- ק"ק – דירה מס' 2:
- מבוקשת תוספת שטח עיקרי 14.44 מ"ר
- פרגולה מוצעת בשטח
- יש להוסיף בסכמת השטחים ובטבלת השטחים את שטח הפרגולה המוצעת 20.1 מ"ר.
- ניתן לאשר פרגולה על 20% משטח החצר, שטח החצר כ-200 מ"ר. אין בעיה בשטחים.
- ק"א – דירה מס' 5:
- שטח עיקרי מוצע 2.80 מ"ר
- שטח ממ"ד מוצע 12.60 מ"ר
- ק"ב – דירה מס' 9:
- שטח עיקרי מוצע 2.80 מ"ר
- שטח ממ"ד מוצע 12.60 מ"ר
- שטח מרפסת מוצעת 7.22 מ"ר
- ק"ג – דירה מס' 13:
- שטח עיקרי מוצע 2.80 מ"ר
- שטח ממ"ד מוצע 12.60 מ"ר
- שטח מרפסת מוצעת 9.36 מ"ר

- המרפסת בולטת מעבר לקו הבנין ב-2 מ'. מבוקשת הקלה.
- הממ"דים בולטים מעבר לקו הבנין ב-60 ס"מ. מבוקשת הקלה.
- אין בעיה בשטחים.
- הערות לתכנית
- יש לכלול שטח הפרגולה בטבלת השטחים ובסכמות.
- יש לעדכן צביעה בכל המפלסים כולל פרגולה מוצעת, מרפסת בקומה ב' וחזיתות.
- הקלות מבוקשות

1. הבלטת 4 ממ"דים בעמודה אחת ב-60 ס"מ מעבר לקו הבנין האחורי
 2. הבלטת מרפסת בקומה ג' מעבר לקו הבנין האחורי ב-2 מ' ולא יותר מ-40% המותרים
- ניתן לאשר הבקשה לאחר פרסום ההקלות ותום תקופת ההתנגדויות כחוק.
- בוצע פרסום להקלה. תאריך אחרון לפרסום 10.01.12 – לא התקבלו התנגדויות.

התקבלה תוכנית בתאריך 17.02.13

בוצע פרסום להקלה תאריך אחרון לפרסום 10.01.13 – לא התקבלו התנגדויות.

לפי הבדיקה הראשונית לאחר קבלת תוכנית נמצא כי:

הבקשה נמצאת במשרדי הרישוי כבר כשנה, לפי הבדיקה של בודקת רישוי קודמת הבקשה מוכנה לדיון!

לאחר הבדיקה אשר ראשונית של הבקשה הסתבר שהבקשה איננה ראויה לדיון בוועדת משנה.

הבקשה הוגשה לא לפי חוק התכנון והבניה ולא לפי נהלי מחלקת רישוי.

לא נלקחו בחשבון את כל השטחים המופיעים בבקשה, לדומא: קיימים שטחים עיקריים אשר לא מבוקשים בטבלת השטחים ומופיעים בבקשה.

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, יש לתקן את הבקשה לפי חוק תכנון והבניה ולכלול את כל השטחים המבוקשים המופיעים בבקשה, יש לעשות בדיקת פיקוח נוספת.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת.

- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה וצבועה ע"פ חוק התכנון והבניה והתאמת השטחים למותר וחתימת בעלי הזכות בנכס.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא לאשר הבקשה כפי שהיא מוגשת.

- ניתן לשוב ולדון לאחר הגשת תכנית מתוקנת הערוכה וצבועה ע"פ חוק התכנון והבנייה והתאמת השטחים למותר וחתימת בעלי הזכות בנכס.

מספר בקשה: 20120343	תיק בנין: 468
סעיף: 20	
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013	

מבקש:

♦ מרגלית אלעזר

הגשה 23/05/2012

♦ מרגלית רבקה

בעל הנכס:

♦ מרגלית אלעזר

שחם יואב 2 אשדוד

♦ מרגלית רבקה

שחם יואב 2 אשדוד

עורך:

♦ אפרייאת ערן

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שחם יואב 2 אשדוד**שכונה: רובע ו**

שטח מגרש: 579.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2456 חלקה: 18 מגרש: 18 יעוד: אזור מגורים א

תכנית: מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/2/38, תמא/1/38/א, תמא/35/38,

תמא/38, 96/101/02/3, תמא/36/א, 85/101/02/3, 62/101/02/3

שימוש עיקריתאור בקשה

מגורים

בניה חדשה

מהות הבקשה

הקמת יח"ד נוספת בצמוד למבנה מגורים קיים, בקומת הקרקע וקומה א' בקומת הקרקע

וקומה א' מעל ליח"ד מבוקשת ומבנה מגורים קיים.

מבוקשות הקלות:

הקלה במניין קומות משתי קומות המותרות לשתי קומות ועליית גג.

הקלה בקו בניין צידי להתיישר עם מצב קיים.

הקלה בקו בניין צידי להבלטת הממ"ד.

הבקשה מהווה סטייה ניכרת בשטחים.

המבנה כפי שהוגש מתוכנן ל 2 יח"ד ולא ליח"ד אחת כפי שמותר ע"פ תב"ע.

מובא לדיון לצורך החלטה האם לתת נוסח פרסום.

תחלקה	מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מגורים	114.10	324.88	12.50		1	64.40
			114.10	324.88	12.50			
סה"כ:			438.98		12.50			0.00 %בניה:

הערות בדיקה:

התקבלה תוכנית מתוקנת בתאריך 26.11.12

התוכנית מבדקה אך לא עומדת במניין השטחים המותרים במגרש.

יש חריגה תכנית, שטח עיקרי, שטח שירות, כמו כן אין חתימה של השכן הגובל.

לאחר פגישה עם מתכנן הוגשה תוכנית מתוקנת בתאריך: 07.02.13

מבוקש:

ע"פ דיווח הפיקוח מהתאריך 24.07.12 נמצא כי: המבוקש טרם בנוי.

קיים תיק פיקוח מס' 201200475 מ-17.06.12 על בניית שתי חדרים ללא היתר ושימוש חורג.

הריסה חלקית של בית מגורים אחד מדו משפחתי קיים בן קומה אחד ובניית בית מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות, שינוי פיתוח, גדרות. מבוקשות הקלות: הקלה במניין קומות משתי קומות המותרות לשתי קומות ועליית גג. הקלה בקו בניין צידי להתיישר עם מצב קיים. הקלה בקו בניין צידי להבלטת הממ"ד. רקע: את הבקשה שהוגשה לא ניתן לאשר ולתת פרסום להקלות מבוקשות: הבקשה ערוכה לא לפי חוק התכנון והבניה ולא לפי נהלי מחלקת רישוי המקובלים. מפת המדידה איננה תקינה, יש לעדכן את מפת המדידה וכמו כן אין פרוט גבולות החלקה הרלוונטית לבקשה ולא פרוט של חלקות הגובלות. שטח המבוקש חורג משטח המותר לבניה במגרש. יצירת קומת עמודים מפולשת בבית צמוד קרקע בשטח כ – 90 מ"ר אשר לא חושבה במניין השטחים. קיימת חימשה עצים על המגרש ואין התייחסות בבקשה. התכנון בבקשה נראה כשתי יחידות דיור (שתי חדרי מגורים, שתי מהלכי מדרגות ויותר מכניסה אחד למבנה).

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- אדר' נער הסביר שיש דילמה האם לתת פרסום כאשר לא ניתן לאשר את הבקשה מאחר ויש סטייה ניכרת בבקשה.
- חברי הוועדה טענו שלא לתת פרסום כשיש סטייה ניכרת.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

לא לאשר הבקשה המהווה סטייה ניכרת בשטחים ומאחר והמבנה כפי שהוגש מתוכנן ל 2 יח"ד ולא מתפקד כיח"ד אחת בלבד כמותר ע"פ תב"ע.

מספר בקשה: 20120808	תיק בנין: 396
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013	

סעיף: 21**מבקש:**

הגשה 26/11/2012

* סי.אייץ'.אס ישראל מוצרי חלבון בע"מ ע"י מוני ב

בעל הנכס:

- * אורז אשדוד בע"מ
- * קויפמן יחזקאל 4 תל אביב - יפו
- * לויטוביץ אדוארד
- * צור (מנסורפור) יצחק
- * צור (מנצור) שמואל
- * תמציות טבע חצור - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
- * הבושם 6 אשדוד

עורך:

- * ברן רביב בע"מ ע"י יעקב לוי

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הבושם אשדוד

שטח מגרש: 14474.00 מ"ר שטח בניה מותר: 23158.40 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 9 מגרש: 149 ; חלקה: 10 מגרש: 144 יעוד: תעשיה

תכנית: ד/435, מק/117, מק/118, תמא/10/ד/10, תמא/38, 3/מק/2077, 3/מק/101/02/3, 22/101/02/3, 20/101/02/3, 114/03/3, 101/02/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

תעשיה הנחת תשתית תת קרקעית

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

התקנת צנרת גז טבעי בקוטר: 3", 4", 6", 8", 10", כולל מערכות נלוות כגון: מגופים, תמיכות צנרת ומכשור בשטח המפעל - עבור 5 דוודי קיטור ומבייש SD.

הערות בדיקה:

התיק נקלט ללא מידע תכנוני, לכן לא ניתן לבדוק את הבקשה.

נשלח מכתב ועורך הבקשה ולמבקש.

הבקשה הועברה לבדיקה ביום 18.02.13 לאחר השלמת מידע תכנוני.

המבוקש עובר דרך חלקות הבאות: 7,9,10,71,72.

מבקשים להתחבר לפרוזדור תשתיות מתת"ל/23 ולהעביר צנרת גז טבעי תת – קרקעית ועילית בתוך המגרשים לצורכי מפעל.

יעוד החלקות לא מאפשר לאשר את הבקשה.ככול הנראה יש צורך בתכנית ארצית אשר תשנה יעוד המגרשים, תקבע מגבלות בטיחות, מניעת מפגע סביבתיותנאים להוצאת ההיתר.

הבקשה הוגשה ללא הסכמת בעלים ע"י התכנית.

המלצות מהנדס הועדה:

לא לאשר הבקשה מאחר ותת"ל 23 אינה כוללת את העבודות המבוקשות.

בהתאם לתכניות החלות במקום, הקרקע מיועדת לתעשייה.

השימושים והעבודות המבוקשים אינם תואמים את המותר ביעוד תעשייה.

לצורך אישור העבודות והשימושים המבוקשים, יש צורך באישור תכנית מתאימה, אשר תאפשר את

השימושים והעבודות המבוקשים, תקבע מגבלות בנייה סביבתיים ככל הנדרש וכיו"ב.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.

- אינג' צילקר הסביר שבעבר רצינו למקם את רובע ט"ז עם גז אבל לא הסכימו וכעת אנחנו בעידן הגז ולכן אנחנו צריכים לקדם בקשות מסוג זה.
- אדר' נער הסביר שהתכנון לאזור הזה הוא לאזור משולב ומה שמבוקש להקים זוהי תחנת כוח וזה בניגוד לכוונות הוועדה ופוגע בתכנון העתידי ולכן לא מומלץ לאשר את הבקשה.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לא לאשר הבקשה מאחר ותת"ל 23 אינה כוללת את העבודות המבוקשות.
בהתאם לתכניות החלות במקום, הקרקע מיועדת לתעשייה.
השימושים והעבודות המבוקשים אינם תואמים את המותר ביעוד תעשייה.
לצורך אישור העבודות והשימושים המבוקשים, יש צורך באישור תכנית מתאימה, אשר תאפשר את השימושים והעבודות המבוקשים, תקבע מגבלות בנייה סביבתיים ככל הנדרש וכיו"ב.

7637	תיק בנין:	מספר בקשה: 20120820	סעיף: 22
		פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013	

מבקש:

♦ יחד הבונים ייזום ובניה בע"מ

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י

עורך:

♦ שיינקמן וולטר אדריכלים בע

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: שבט נפתלי 11 אשדוד**שכונה: רובע י"ב**

שטח מגרש: 3687.00 מ"ר שטח בניה מותר: 10360.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2438 חלקה: 48 מגרש: 48 יעוד: מגורים ד (מבא"ת)

תכנית: 10/במ/3, 20/130/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מגורים תוספת בניה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון בזכויות אוויר עפ"י בקשתו של שמאי הועדה:

בועדת משנה מס' 201001 מיום 05.01.2010 הוחלט כדלקמן:

1. ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי שכל תוספת היחידות תהייה ממאגר זכויות מוכר ומאושר.

כל 14 יחידות הנוספות תהיינה בנות 3.5 - 3 חדרים בשטח עיקרי של לפחות 70 מ"ר לכל היותר 80 מ"ר ובהתאם לקריטריונים אשר יקבעו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר.

יש להתאים את תוספת השטחים המבוקשים (עיקרי + שירות) בהתאם לגודל הדירות.

בועדת משנה מס' 201003 מיום 02.02.2010 הוחלט כדלקמן:

1. ממליצים בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאי שכל תוספת היחידות תהיינה ממאגר זכויות מוכר ומאושר.

4 יחידות נוספות תהיינה בנות 3.5 - 3 חדרים בשטח עיקרי של לפחות 70 מ"ר ולכל היותר 80 מ"ר ובהתאם לקריטריונים אשר יקבעו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר.

כיום היזם מבקש לקבל היתר ולממש 14 יח"ד אוויר ממאגר מוכר.

השלמת בנין מס' 2 בן 11 קומות מעל מרתף משותף קיים + יצירת 2 יח"ד במרתף בשטח עיקרי קיים,

השלמת בניית בניין מס' 2 בן 11 קומות מעל קומת מרתף משותף קיים. הכולל בריכות שחיה.

יצירת 2 יח"ד במרתף בשטח עיקרי קיים, הכולל בריכות שחיה. ע"פ תכנית מתוקנת מיום 17/1/13.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש		
		מגורים	5482.02	5886.85			0	
			5482.02	5886.85				
סה"כ:			11368.87				%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בישיבת רשות רישוי מספר: 201303 מ: 28/01/13 הוחלט:
לאשר בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.
- ע"פ התביע יש להראות 4 דירות מתוך המבוקש דירות קטנות בשטח של 70-80 מ"ר.

המלצות מהנדס הועדה:

המלצה תינתן בזמן הדיון.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- מר ישראלי הסביר את הנושא.
- אינג' צילקר כשבנינו את המרינה היינו צריכים לשלם לקי.בי.ע על הבעלות ואנחנו תרגמנו את זה לדירות וזה היה המאגר. מאיזה מאגר מבוקש עכשיו ה 14 דירות?
- מר ישראלי הסביר שזה מ 3 מאגרים שונים שהיזם טוען שהוא קנה. ואכן בעבר היה רישום מלא של הדירות אבל בגלל חילופי תפקידים יש בעיה ברישום ומח' השבחה מתכוונת לעשות עבודה מקיפה בנושא.
- עו"ד עמיר הסביר שהנושא עולה לוועדה כדי לאשר את היח"ד שיהיו ממאגר מוכר ולאחר שתהייה החלטה תעשה הבדיקה ע"י הגורמים המקצועיים. ובשלב זה היזם יצטרך להביא ערבויות בנקאיות בגודל ההשבחה עד שהנושא ייבדק לעומק.
- אינג' צילקר טען שניתן לאשר הבקשה בתנאי שהיח"ד יהיו ממאגר מוכר.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

החלטת הועדה

1. לאשר הבקשה למימוש 14 יח"ד אוויר ממאגר מוכר הכפוף לאישור מח' השבחה בנושא ובכפוף להגשת ערבויות בנקאיות בסכום שייקבע ע"י שמאי הוועדה.
2. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- המצאת הודעה עפ"י תקנה 2 ב'.
- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- מסירת תכ' מפורטת לנקיטת אמצעי בטיחות חתומה ע"י מהנדס בטיחות
- התקשרות עם מכון בודק מורשה
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- תאום עיצוב.
- עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.

- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות, חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק ובידוד אקוסטי עפ"י תקן ישראלי 1004.
- חתימה על הסכם לדירות קטנות.

מספר בקשה: 20120653	תיק בנין: 895
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013	

סעיף: 23**מבקש:**

הגשה 07/09/2012

♦ **מנרב אחזקות בע"מ****בעל הנכס:**♦ **מנרב אחזקות בע"מ**
הבושם 3 אשדוד**עורך:**♦ **זהבי אדריכלים**

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: הבושם אשדוד

שטח מגרש: 51050.00 מ"ר שטח בניה מותר: 17907.43 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2452 חלקה: 67 יעוד: תעשייה;

גוש: חלקה:

תכנית: 62/101/02/3, 2061/מק/3, 114/03/3

שימוש עיקרי **תאור בקשה**

מסחר שמוש חורג

מהות הבקשה**בקשה להארכת שימוש חורג מתעשייה ואחסנה למסחר, במפלס 11.75 ל-5 שנים.****ביום 28/11/12 פורסם שימוש חורג מתעשייה ואחסנה למסחר ומשרדים במפלס +11.75****לתקופה של 5 שנים.****לא התקבלו התנגדויות.****הערות בדיקה:**מבוקש הארכה לשימוש חורג מתעשייה ואחסנה למסחר, במפלס +11.75 לתקופה של 5 שנים.
ע"פ דיווח של הפיקוח מהתאריך 31/12/12 קיימים מסחר ומשרדים במפלס +11.75.**חישוב שטחים:**שטח עיקרי קיים במפלס ק. כניסה בתעשייה 13037.4 מ"ר, מסחר ומשרדים 6638.9 מ"ר,
שטח עיקרי קיים בק. ביניים מסחר ומשרדים 415.8 מ"ר,
שטח עיקרי קיים בק. ב. תעשייה 7551.6 מ"ר מוצע, -7551.6 העברה למסחר ומשרדים,
אין בעיה בשטחים לא מוצעים שטחים חדשים.

אין שינוי בקווי בניין.

ניתן לאשר הבקשה לשימוש חורג בתנאים המקובלים ובתנאי תשלום היטל השבחה.
מדובר בהמשך שימוש חורג מתעשייה ואחסנה למסחר.בקשה לשימוש חורג ל 5 שנים אושרה בשנת 2007 ההיתר פג תוקפו בתאריך 16/1/13
כעת מבוקש המשך שימוש חורג למשך 5 שנים נוספות בשטח של 7551.6 מ"ר.
הבקשה פורסמה בתאריך 2/11/12 ולא התקבלו התנגדויות(ההשבחה תילקח רטרואקטיבית מתום השימוש החורג (מתאריך 16/1/13)
כמו כן יש לקבל אישור איכות הסביבה, בהמשך למכתבם כי קיים באותו מגרש מחסן
קירור המהווה סכנה בריאותית .

*** היתר מס' 20070648 הוצא עבור 7026 מ"ר,

לכן שטח של 525.60 מ"ר מהווה שימוש חורג חדש .

על הפיקוח לבדוק האם מדובר בהמשך שימוש חורג בפועל בשטח הנ"ל .

תכנית מפורטת אשר אמורה להסדיר יעוד המגרש נמצאת בהליכי אישור , לכן בקשה מהווה שימוש חורג.

המלצות מהנדס הועדה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.
ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מ ה ל ד ה ד י ו נ

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- ההחלטה אושרה פה אחד.

ה ח ל ט ת ה ו ע ד ה

לאשר הבקשה לשימוש חורג למשך 5 שנים.
ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גליון דרישות:

- חתימת בעלי הזכות בנכס.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- אישור פקוד העורף.
- אישור כיבוי אש
- אישור אעא"ס אשדוד - חבל יבנה.
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד).
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- אישור יועץ בטיחות
- אישור מורשה נגישות.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.
- ייתכנו תנאים ודרישות נוספות בהתאם לדרישות החוק ו/או בשל שינוי בתקן.

7818	תיק בנין:	מספר בקשה: 20110096	סעיף: 24
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 201306 בתאריך: 19/03/2013			

מבקש:

הגשה 08/02/2011

♦ **אדיר גרופ השקעות ויזמות בע"מ**

♦ ע"י סמי אסולין

♦ ע"י שאול אקב

בעל הנכס:

♦ מ.מ.י.

עורך:

♦ פייגין אדריכלים ע"י יהודה פייגין

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבנין: טרם נקבע אשדוד

שטח מגרש: 6029.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 2018 חלקה: 29 מגרש: 7 יעוד: איכסון ונופש מיוחד

תכנית: 14/118/03/3

שימוש עיקרי תאור בקשה

מלונאות בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

דיון נוסף בבית מלון בן 49 חדרים דרגה B - ארבעה כוכבים.

עפ"י תכנית מיום 29/2/13.

הבקשה כוללת את הצגת תכנית הבינוי.

תת חלק	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד	שטח אחר במ"ר
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
		מלונאות	2380.00		627.85		0	
			2380.00		627.85			
סה"כ:			2380.00		627.85		%בניה: 0.00	

הערות בדיקה:

בישיבת ועדת משנה מספר: 201120 מ: 01/12/11 הוחלט:

א. לאשר את תכנית הבינוי.

ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי,

בכפוף לאישור משרד התיירות והסכמת מ.מ.י.

התייחסות לתכנית מתוקנת מיום 29.02.20123:

הבקשה מהווה שינוי לתכנית בינוי שאושרה בוועדת משנה מס' 201120 מיום 01.12.2011.

כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה לשם אישור תכנית בינוי החדשה המתבססת על הוורסיה האחרונה ומכילה תכנית מרתף.

יש לקבל אישור מח' תשתיות לתכנית הבינוי לעניין פיתוח, חניה, ניקוז וכד'

שטח עיקרי מוצע הוא- 2409 מ"ר > 2412 מ"ר המותרים

ממ"דים דו- תכליתיים יש לחשב בשטח עיקרי ולקבל אישור הג"א בהתאם.

יש לעדכן טבלת השטחים המוצעים – בקומת מרתף – שטחי שרות בהתאם לתיקון מס' 62 – להעביר משטח עיקרי לשרות.

יש לערוך חישוב שטחים בשיטת מסגרת +הורדות.

אישור משרד התיירות לא התקבל- יש לקבל לוורסיה הנוכחית.

בריכות שחיה יש להתאים לתקנות בריכות השחיה לעניין גידור, ריצוף וכד'.

רוחב חנויות יש להתאים לרוחב מינימאלי שבהתאם לחוק התכנון והבניה – 3.0 מ'

הבקשה נמצאת בתחום ה 100-300 מ"ר מקו החוף והינה ע"פ תב"ע תקפה וללא הקלות ולכן אינה נדרשת וולחו"פ.

לסיכום:

לאשר את הבקשה בכפוף לאישור תכנית הבינוי, בתנאי השלמת גיליון הדרישות והערות הבדיקה.

המלצות מהנדס הועדה:

- א. לאשר בכפוף לאישור מש. התיירות, הסכמת מ.מ.י ואישור תכנית בינוי.
- ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

מהלך הדיון

- נכחו מר גיטרמן, מר קוזין, אינג' צילקר ומר רענן.
- **ההחלטה אושרה פה אחד.**

החלטת הועדה

- א. לאשר בכפוף לאישור מש. התיירות, הסכמת מ.מ.י ואישור תכנית בינוי.
- ב. ההיתר יצא בכפוף להשלמת הערות הבדיקה וגיליון הדרישות ובתאום עם מח' רישוי.

גיליון דרישות:

- תצהיר מינוי אחראי לבקורת וקבלת מינוי.
- התחייבות לתיקון כל נזק שיגרם לרכוש ציבורי.
- תכנית ארגון אתר הבניה לרבות גידור, כניסות, מבנים לוגיסטיים ושרותי עובדים.
- מילוי התנאים הכלליים כמפורט בנספח מס' 1 להיתר.
- תאום עיצוב.
- הגשת חישובים סטטיים, הצהרת מהנדס + טופס 9 לתקנות.
- אישור הג"א
- אישור כיבוי אש
- אישור משרד הבריאות
- אישור משרד התיירות
- אישור תאגיד מים וביוב (יובלים אשדוד) כולל אישור לנספח סניטרי.
- אישור מח' תשתיות (חניה ופתוח)
- הגשת דו"ח סקר קרקע.
- אישור מורשה נגישות.
- אישור חב' בזק, אישור חב' חשמל וטל"כ.
- חיפוי האבן הכולל תכנון אדריכלי ותכנון הנדסי בהתאם לת"י 2378.
- הסכם התקשרות עם מכון בודק מורשה לבטונים, אינסטלציה, בדיקת איטום מעטפת הבנין כולל גגות,
- חלונות, מערכת גז, מעקות, הדבקות חומרי גמר ובדיקת טיח פנים בממ"ד/ממ"ק
- הסכם התקשרות עם אתר פסולת בניה מוכר ע"י המשרד לאיכות הסביבה
- אישור מחלקת שרותי אשפה.
- אישור מח' חשמל ומאור
- יש להגיש תכנית מתוקנת עפ"י הערות הבדיקה ובתאום עם מח' רישוי.
- * יש להעביר התכנית לבדיקה שמאית.

- הגשת בקשה סופית כקובץ ממוחשב.
- אישור משרד העבודה וכיבוי אש להתקנת והפעלת צוברי גז לצורך קבלת טופס 4 .
- קבלת טופס 4 מותנה באישור בודק מוסמך לחיטוי מערכת המים.
- * תנאים לאיכלוס :
 1. התקנת מספר בית מואר עפ"י דרישות העיריה
 2. הצגת תעודת שקילה לפסולת בנין.
 3. קבלת טופס 4

מר בוריס גיטרמן
מ"מ יו"ר הועדה

אדרי שלמה נער
מהנדס הועדה